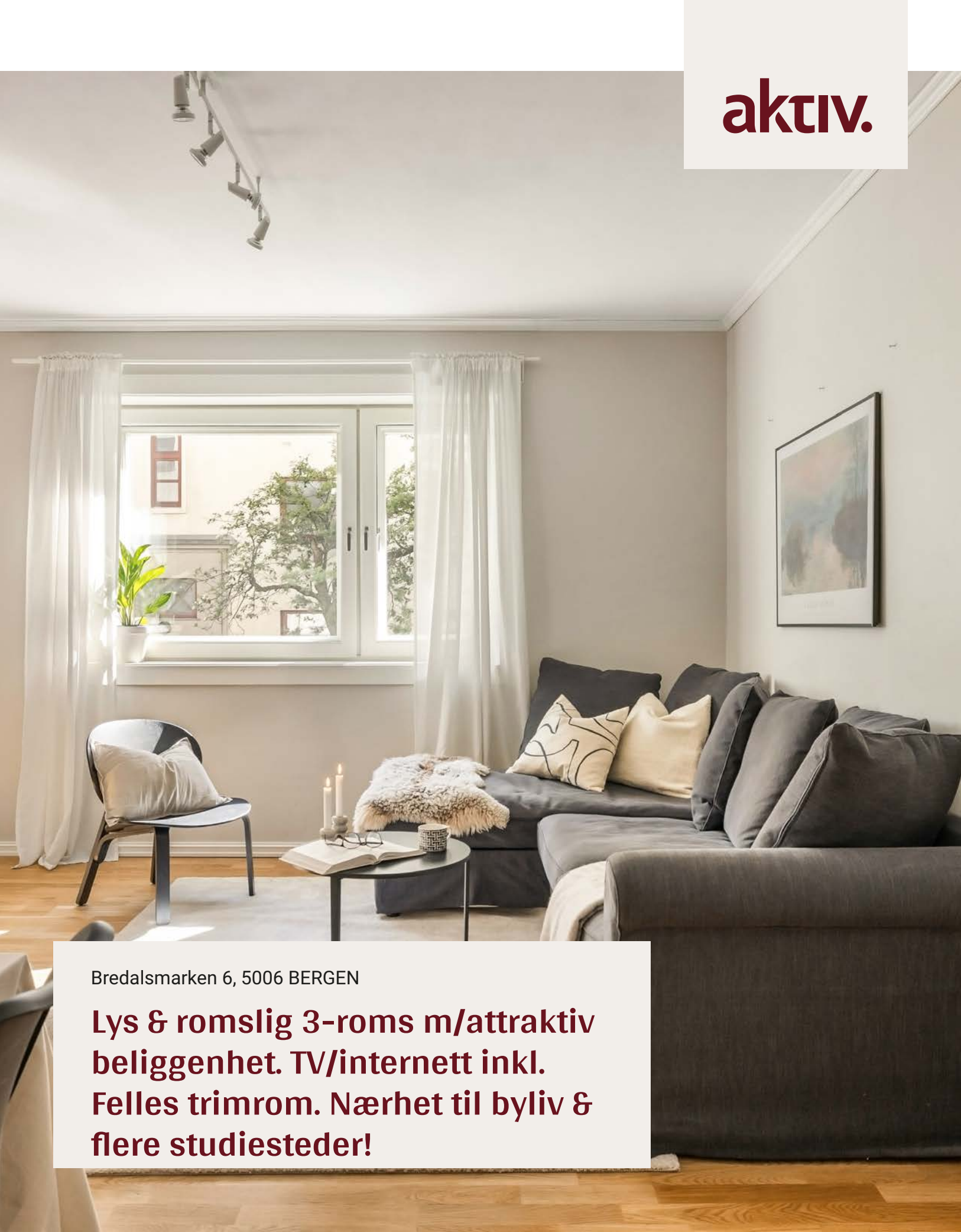




aktiv.

Bredalsmarken 6, 5006 BERGEN

**Lys & romslig 3-roms m/attraktiv
beliggenhet. TV/internett inkl.
Felles trimrom. Nærhet til byliv &
flere studiesteder!**



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 73 625,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 464 975,-
Felleskostn.: Kr 6 030,-
Selger: Johanne Rafdal Lauritsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 67/75 kvm
Tomtstr.: 2265 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 259
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1505250079

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Emil Hauger har den store gleden av å presentere Bredalsmarken 6.

Romslig 3-roms leilighet med god planløsning og sentral beliggenhet på Dokken. Her bor du i gangavstand til Bergen sentrum, høyskoler og universitet, bystrand og flotte turområder.

Verdt å merke seg:

To romslige soverom på hhv. 12,9 kvm og 9,4 kvm

To eksterne boder på hhv. 4,4 kvm og 3,5 kvm

Balansert ventilasjonsanlegg

Felles trimrom

Tv/nett inkl.

Sentralt, men utenfor byens larm

Kort vei til høyskoler/universitet, bystrand, turområder m.m.

Leiligheten inneholder:

Entré, to soverom, bad, bod, stue og kjøkken + 2 eksterne boder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m²

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré: 8 m², Stue: 19,2 m², Kjøkken: 8,5 m², Soverom 1: 12,9 m², Soverom 2: 9,4 m², Bad: 2,9 m², Bod: 0,77 m²

5. etasje

BRA-e: 4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2265 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt.

Huset grenser i syd-øst mot offentlig gate/fortau. På baksiden av blokken er det en asfaltert vei tilhørende borettslaget, samt en støttemur i betong med flettverksgjerde på toppen. Felles hage/grøntareal med sittebenker mot nord-øst.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentrumsnær og sentral beliggenhet på Dokken i Jekteviken. Fra leiligheten kan du enkelt spasere inn til Bergen sentrum, som har et rikt utvalg spisesteder, butikker, barer, kino mm. Fra leiligheten er det også hyppige kollektivavganger til nærliggende bydeler, hvor du enkelt kan ta det sørover via Fjøsangerveien eller mot Fyllingsdalen/Bergen Vest.

For studenten er det spesielt kort avstand til Det juridiske fakultet (UiB) og Handelshøyskolen BI. Med dagligvarebutikk like i nærheten er du ikke avhengig av bil, og kan ta deg til hverdagens nødvendigheter til fots. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi som ligger litt lengre ned i veien. Den søndagsåpne nærbutikken Kolonialen ligger rett opp bakken med et mindre utvalg av basisvarer dersom man mangler noe til søndagsmiddagen. Her er det dessuten enkel servering av tapas og drikkevarer med uteservering i helgene.

Fra leiligheten er det og et rikt utvalg turmuligheter, som bla. en joggetur rundt Marineholmen, en tur i byfjellene, eller en spasertur blant trehusene og brosteinsbelagte smau på Nøstet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

St Paul skole (1-10 kl.) 0.6 km

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 0.7 km

Nordnes skole (1-7 kl.) 1.4 km

Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 1.6 km

Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 3.3 km

Metis privatistiskole 1.1 km

Barnehager:

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 0.4 km

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 0.5 km

Møhlenpris Oppvekstun barnehage (1-5 år) 0.7 km

Bygningssakkyndig

Einar Johnsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Einar Johnsen:

Grunn og fundamenter: Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Blokken har betonggrunnmur.

Yttervegger: Ytterveggene er utført i betongkonstruksjon med pussede murfasader.

Takkonstruksjoner: Blokkens tak er flatt og oppført i betongkonstruksjon.

Takkonstruksjon er ikke mulig å befare. Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

Vinduer og dører: Mot nord-øst er det malte trevinduer med med 3-lags isolerglass fra 1978. Vinduer mot offentlig vei er malte trevinduer med 2-lags isolerglass med et ekstra enkelt glass på utsiden. Disse vinduene er av ukjent alder. Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finétt overflate.

Etasjeskiller: Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, Pipe i borettslaget ble oppgradert i 2024 av Arthur Thorsen Murmester, og i den forbindelse var det fyringsforbud.

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

- Ja, I den ene boden er det en sprekk/riss i en murvegg.

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

- Ja, elektrisk anlegg ble kontrollert 19. mai 2025.

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?

- Ja, Containerhavnen på byggen skal omgjøres til boligområde innen 2050. Se mer: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken/sporsmal-og-svar/10-ting-du-bor-vite-om-dokken-2050>.

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

- Ja, Det er planlagt å foreta en utbedring av rørene i borettslaget, noe som var bakgrunnen for økningen i fellesutgifter. Fra styreleder: Tanken er å skifte vatn og avløp, samt sjå på moglegheita ved felles tank for varmtvatn og/eller grunnborren varme til kvar blokk. Vi jobbar for tida med å hente inn erfaring frå nabo-blokkene. Dette tiltaket må gjere inngrep i alle bad (i større eller mindre grad) for utskifting av røyr, så det er anbefala å ikkje pusse opp badet før vi veit kva og når ting vil skje.

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?

- Ja, Det har vært dokumentert veggdyr i den andre blokken, i to leiligheter. Derimot ingenting i denne blokken.

Innhold

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av eikeparkett og laminat.

Vegger: Veggene har malt puss/betong og malt strie.

Tak: Innvendige tak har malte himlingsplater og malte betongoverflater.

Entré |

Velkommen inn. Her blir vi møtt av en romslig gang målt til 8 kvm. Her er det plass til garderobeskap, en skohylle eller kroker for yttertøyoppheng. For ytterligere oppbevaring har leiligheten to eksterne boder, én på loftet (4,4 kvm) og én i kjelleren (3,5 kvm).

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre til boligens samlingspunkt, nemlig stuen. Stuen er målt til 19,4 kvm og lar seg enkelt innrede med en sofa- og spisebordsgruppe. Stuen er utstyrt med en flott rentbrennende peisovn som sørger for god oppvarming i hele leiligheten.

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2018 med hvite, høyglansede fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer finner vi kjøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Bad |

Lyst helfliset bad målt til 2,9 kvm. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjhjørne med to glassdører. For ekstra komfort er det varmekabler i gulvet.

Soverom |

Leiligheten byr på to soverom målt til hhv. 12,9 kvm og 9,4 kvm, begge med god plass til garderobeløsning og dobbeltseng.

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 TG2.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater: Det ble registrert stedvis knirk i parkettgulvet og særlig i entré.

Stedvis bruksslitasje på parkettgulv. Liten skade på parkettgulv ved ytterdør.

Manglende fuger mellom parkettgulv og baderomsdør. Stedvis litt fuktsvelling i

laminatskjøter, forårsaket av litt for stort forbruk av vaskevann. I bod ble det registrert en vertikal sprekk/riss i en murvegg. Ettersom det er etasjeskiller i betong må knirken naturligvis være i selve parketten. Det er mulig at parketten kan være montert med for liten avstand mot vegger. Forholdet må kontrolleres. Det nærmer seg tid for fornyelser av gulvoverflater uten at det nødvendigvis må skje umiddelbart. Sprekk i vegg i bod er mest sannsynlig gammel og behøver ikke å ha noen spesiell betydning. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

1. ETASJE (HØY) > BAD: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist andre avvik: Det ble med streklaser målt at det er tilnærmet flatt gulv uten fall mot sluk. Det er en liten metallist rundt dusjhjørnet som til en viss grad vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk. Det ble påvist stedvis misfargete fuger med litt riss. Kostnadsestimat: Under 10 000.

1. ETASJE (HØY) > BAD - Ventilasjon: Det var ingen registrert avtrekk i avtrekksventil og det er derfor mulig at badet kun har naturlig ventilerings. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr. Treg avrenning i servant. Det ble på bod registrert en liten sprekk i hovedavløpsrør i støpejern. Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Hovedavløpsrør faller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Forholder bør rapporteres til borettslaget. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Kostnadsestimat: Under 10 000.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Våtrom > 1. etasje (høy) > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke fra telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Laget har fire garasjeplasser, disse tildeles etter ansiennitet etter mottatt søknad til styret.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8026441

Radonmåling

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

Diverse

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

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av

boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

- Peisovn i stue.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 043 575

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 174 298

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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

Kabel-tv og internett (grunnpakke fra telenor), trimrom, avdrag og renter på fellesgjeld, vaktmester, kommunale avgifter og eiendomsskatt, strøm i fellesarealer og felles husforsikring.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 030

Andel Fellesgjeld

Kr 73 625

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Dokken Borettslag pr. 04.04.2025: 6 453 429,00

Andel fellesformue

Kr 36 898

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Dokken Borettslag

Organisasjonsnummer

953009072

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Dokken borettslag - Bygningsmassen er to boligblokker, et lite garasjeanlegg og en egen liten bakgård. Det er også et treningsrom som ligger i kjelleren i den nordre blokken. Fasadene ble rehabilitert i 2008.

I Dokken borettslag bor det alt fra barnefamilier til studenter og eldre. Man samles minst en gang året til dugnad for å ta vare på borettslaget.

Kontaktinfo: styret@dokkenbl.no.

Styreleder: Bjarte Jahnsen

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13562096

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,69%

Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 2 955,55
Total saldo lån: 259 061,00
Innfrielsesdato: 30.06.2025

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 34118647353
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 70 807,54
Total saldo lån: 6 206 456,00
Innfrielsesdato: 31.12.2063

Forkjøpsrett

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

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.

Borettslaget har mottatt to anbud på rørfornyng og er i dialog med aktuelle leverandører. Prosjektet vil innebære en kostnad for borettslaget, og det er forventet at dette vil medføre en økning i fellesgjelden. Den foreløpige anslåtte kostnaden er rundt kr 100 000 per andel, men dette er ikke endelig fastsatt. Det er foreløpig ikke beregnet hvordan dette vil påvirke felleskostnadene. Dersom borettslaget går videre med ett av anbudene, er oppstart tidligst forventet høsten 2025.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Laget er positiv til dyrehold, men det skal sendes søknad til styret i forkant av anskaffelse/innflytting, slik at styret har oversikt over hvilke og hvor mange dyr som bor i borettslaget til enhver tid. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 259 i Bergen kommune. Andelsnr. 22 i Dokken
Borettslag med orgnr. 953009072

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/259:

16.11.1948 - Dokumentnr: 10334 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,408

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

27.07.1999 - Dokumentnr: 19370 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Hølleland Svein Morten
Fnr: 150870 44561
LEIEAVTALE
Fra dato 01/01/1999
Leie 1.500 pr. mnd
2 mnd. gjensidig oppsigelse
Leie av butikklokale
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: MONTASJESERVICE Svein M Hølleland
(foretaksnr. 968 791 486)
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1999 - Dokumentnr: 19370 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Førsterett for Svein M Hølleland f. 15.08.70 til å
forhandle om evt. ledige lokaler i eiendommen.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1948 - Dokumentnr: 10334 - Bestemmelse om bebyggelse
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1948 - Dokumentnr: 10334 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,408
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

21.06.1948 - Dokumentnr: 6215 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA NORDRE MØHLENPRISVEI 8 - UTPARSELLERT

29.10.1949 - Dokumentnr: 9338 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:164 Bnr:260

01.01.2020 - Dokumentnr: 1247019 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:259

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.1961 vedrørende varetak av tre.

Det foreligger ferdigattest datert 15.07.1946 vedrørende 5 etasjes murbygning.

Det foreligger ferdigattest datert 28.02.2006 vedrørende installering teknsik rom/
anlegg.

Det foreligger ferdigattest datert 20.09.1979 vedrørende nye vinduer.

Det foreligger ferdigattest datert 03.04.2006 vedrørende bruksendring.

Attestene er utstedt av Bergen kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

I følge Bergen kommune er grunnen regulert til boliger m/tilhørende anlegg.

Eiendommen følger kommuneplan med formål byfortettingssone og grønnstruktur.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 10780000

Plannavn: BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

Arealformål: 3001- grønnstruktur
Dekningsgrad: 51,8%
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Dekningsgrad: 48,2%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
Hensynssonenavn: H570_7
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
Hensynssonenavn: H390_1
Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 42,9%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - rød sone
Dekningsgrad: 16,5%

Kommunedelplan
PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan
Formål: 110 - Boligområder
Dekningsgrad: 97,4%
Formål: 630 - Fotgjengerstrøk
Dekningsgrad: 2,5%

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

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 7490004
Plannavn: BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET

PlanID: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

PlanID: 71460000

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

PlanID: 15290200

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN

PlanID: 15290300

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN

PlanID: 18740000

Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

PlanID: 15290000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 164/1

Bygningsnr: 139850971

Andre opplysninger

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 390 000 (Prisantydning)

73 625 (Andel av fellesgjeld)

3 463 625 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 464 975 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 472 875 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 475 675 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 40 000,-

Tilrettelegging: 12 900,-

Grunnpakke: 9 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 7 205,-

Visninger/overtakelse per stk: 3490,-

Oppdragsansvarlig

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

22.05.2025

Planteegning



FRK SUPER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Fotograf Sjøflette www.frkuper.no @frkuper

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Bredalsmarken 6, 5006 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 164, bnr. 259



Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 16515-1610

Referansenummer: KR2876

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i bra stand med for det meste normal bruksslitasje sett ut fra alder. Badet nærmer seg tid for rehabilitering. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Blokkens tak er flatt og oppført i betongkonstruksjon.

Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

YTTERVEGGER:

Ytterveggene er utført i betongkonstruksjon med pussede murfasader.

VINDUER OG YTTERDØR:

Mot nord-øst er det malte trevinduer med med 3-lags isolerglass fra 1978. Vinduer mot offentlig vei er malte trevinduer med 2-lags isolerglass med et ekstra enkelt glass på utsiden. Disse vinduene er av ukjent alder.

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finert overflate.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av eikeparkett og laminat. Veggene har malt puss/betong og malt strie. Innvendige tak har malte himlingsplater og malte betongoverflater.

ETASJESKILLERE:

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

PIPE/ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og det er installert en rentbrennende peisovn i stue. Peisovn opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2019.

INNVENDIGE DØRER:

Hvite glatte lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD:

Badets alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift kan være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk i dusjonen med ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjhjørne med to glassdører.

Det var ingen registrert avtrekk i avtrekksventil og det er derfor

mulig at badet kun har naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot nabovegg og dels mot bod som for det meste opptas av v.v. tank. Her er det ikke mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2018 med hvite høyglansete fronter. Vask i hvit kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap, induksjonstopp og stekeovn. Konferer eier vedr. oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Interne avløpsrør er av plast. Blokkens hovedstamme er i støpejern.

VENTILASJON:

Boligen har balansert ventilasjon.

V.V. TANK:

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i innvendig bod.

ANNET TEKNISK UTSTYR:

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 10 kurser. AMS måler fra 2018.

BRANNTTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt én røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

GRUNN OG FUNDAMENTER:

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

Blokken har betonggrunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

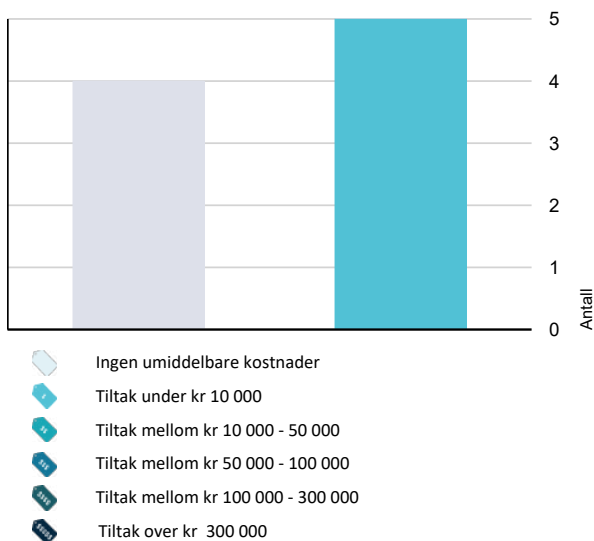
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Byggesak er ikke kontrollert

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (høy) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

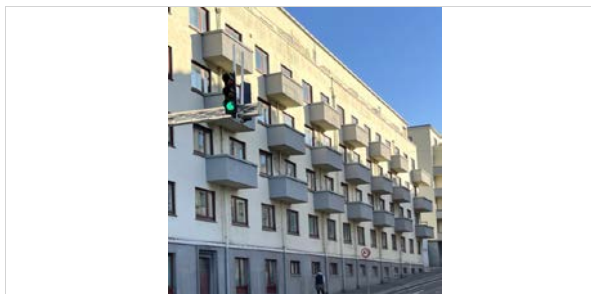
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (høy) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (høy) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (høy) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1948

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligblokk på fem boligetasjer + loft og kjeller. Den takserte leilighet som ligger i 1. etasje (høy) er bebodd av andelseier.

Standard

Normal standard på leilighetens overflater og inventar.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold med normal bruksslitasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket er ikke befart.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i betongkonstruksjon med pussede murfasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokkens tak er flatt og oppført i betongkonstruksjon. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

Vinduer

Mot nord-øst er det malte trevinduer med med 3-lags isolerglass fra 1978. Vinduer mot offentlig vei er malte trevinduer med 2-lags isolerglass med et ekstra enkelt glass på utsiden. Disse vinduene er av ukjent alder.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1978 er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vanskelig å si noe eksakt om når vinduer må skiftes og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Fremtidige utskiftninger må dog påregnes. Som regel faller slike tiltak innunder borettslagets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finert overflate.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av eikeparkett og laminat. Veggene har malt puss/betong og malt strie. Innvendige tak har malte himlingsplater og malte betongoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis knirk i parkettgulvet og særlig i entré. Stedvis bruksslitasje på parkettgulv. Liten skade på parkettgulv ved ytterdør. Manglende fuge mellom parkettgulv og baderomsdør. Stedvis litt fuktsvelling i laminatskjøter, forårsaket av litt for stort forbruk av vaskevann. I bod ble det registrert en vertikal sprekk/riss i en murvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettersom det er etasjeskiller i betong må knirken naturligvis være i selve parketten. Det er mulig at parketten kan være montert med for liten avstand mot vegger. Forholdet må kontrolleres. Det nærmer seg tid for fornyelser av gulvoverflater uten at det nødvendigvis må skje umiddelbart. Sprekk i vegg i bod er mest sannsynlig gammel og behøver ikke å ha noen spesiell betydning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på parkettgulv ved hovedytterdør.

Tilstandsrapport



Manglende fuge parkettgulv/baderomsdør



Bruksslitasje



Sprekk i vegg i bod.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke. Det kunne ikke registreres avvik i høydeforskjell utover godkjent måleavvik innenfor et og samme rom

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og det er installert en rentbrennende peisovn i stue. Peisovn opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte lettdører.

VÅTROM

1. ETASJE (HØY) > BAD

Generell

Badets alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift kan være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



1. ETASJE (HØY) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte himlingsplater.

1. ETASJE (HØY) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble med streklaser målt at det er tilnærmet flatt gulv uten fall mot sluk. Det er en liten metallist rundt dusjhjørnet som til en viss grad vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk.

Det ble påvist stedvis misfargete fuger med litt riss.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Badet er mest sannsynlig (pga. alder) snart moden for rehabilitering. Da må det manglende fallforholdet utbedres. Inntil da bør det settes inn dusjkabinett og sluk jevnlig rengjøres. Metallist rundt dusjonen må fjernes. Fuger bør i første omgang rengjøres og evt. omfuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Metallist rundt dusjonen



Misfargete fuger

1. ETASJE (HØY) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjonen med ukjent tettesjikt/membran.



1. ETASJE (HØY) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjhjørne med to glassdører.

Nytt speil med integrert belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Krakelering (sprekkdannelse) i servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det ble ikke registrert noe tegn til lekkasje i servanten. Den kan likevel ha fått en svakhet. Forholdet må derfor holdes under oppsikt. Ved neste rehabilitering er det naturlig med utskiftning av servanten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Krakelering (sprekkdannelse) i servant.

1. ETASJE (HØY) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det var ingen registrert avtrekk i avtrekksventil og det er derfor mulig at badet kun har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE (HØY) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot nabovegg og dels mot bod som i for det meste opptas av v.v. tank. Her er det ikke mulig å komme til med hullboring.

KJØKKEN

1. ETASJE (HØY) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2018 med hvite høyglansete fronter. Vask i hvit kompositt nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap, induksjonstopp og stekeovn. Konferer eier vedr. oppvaskmaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE (HØY) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger ligger normalt innunder borettslagets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Interne avløpsrør er av plast. Blokkens hovedstamme er i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Tilstandsrapport

Treg avrenning i servant. Det ble på bod registrert en liten sprekk i hovedavløpsrør i støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hovedavløpsrør faller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Forholder bør rapporteres til borettslaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Liten begynnende sprekkdannelse i hovedavløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det kunne ikke registreres noe avtrekk på bad. Det er uvisst om badet er tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Forholdet bør kontrolleres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Det var pga. mye gjenstander på og rundt v.v. tanken ikke mulig og kontrollere om det er sluk i gulvet i boden eller evt. annen kompenserende avrenningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank



TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med jordfeilbryter. 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 10 kurser. AMS måler fra 2018.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

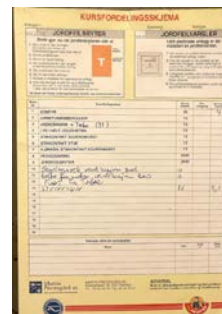
Generell kommentar

Kurs 12 er ikke skikkelig merket. Andelseier opplyser at anlegget ble gjenstand for offentlig kontroll for ca. 2 år siden +/- . Det må antas at etterfølgende tilsynsrapport befinner seg hos styret i borettslaget. Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av anleggets alder og at kurs 12 mangler merking i kursfortegnelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursfortegnelse

🔧 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt én røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.



TG 1

Grunnmur og fundamenter

Blokken har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

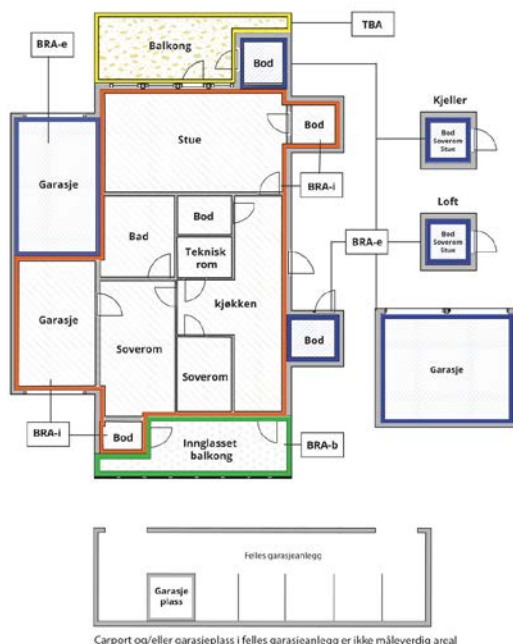
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (høy)	67			67	
Loft		4		4	
Kjeller		4		4	
SUM	67	8			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (høy)	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		
Loft		Ekstern bod	
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje

Entré: 8 m²

Stue: 19,2 m²

Kjøkken: 8,5 m²

Soverom 1: 12,9 m²

Soverom 2: 9,4 m²

Bad: 2,9 m²

Bod: 0,77 m²

Ekstern bod på loft: 4,4 m²

Ekstern bod i kjeller: 3,5 m²

TAKHØYDER

Entré: 2,28 m.

Stue og soverom 1: 2,58 m.

Kjøkken: 2,61 m.

Soverom 2: 2,36 m.

Bad: +/- 2,19 m.

Bod: ikke mulig å måle pga. mye gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	66	8

Kommentar

Andelsleilighet

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Johanne Rafdal Lauritsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	259		0	2267.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bredalsmarken 6

Hjemmelshaver

Bortfester: Bergen Kommune

Fester: Dokken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Dokken Borettslag	953009072		Bergen og Omegn Boligbyggelag	Johanne Rafdal Lauritsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-vestvendt boligblokk på Dokken mellom Nøstet og Møhlenpris i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 1. etasje (høy) er det begrenset utsikt mot øvrige bebyggelse i nærområdet. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, tre dagligvarebutikker, barneskole, ungdomsskole, universiteter og høyskoler, muséer, botanisk hage, Møhlenpris idrettsanlegg, Nygårdsparken, samt opparbeidet badestrand på Marineholmen til allmenn benyttelse. Ca. 7-8 minutters gange til Bergen sentrum med alle sine butikker, servicetilbud, restauranter og kulturtilbud. Relativt kort vei til gode turmuligheter på byfjellene.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Huset grenser i syd-øst mot offentlig gate/fortau. På baksiden av blokken er det en asfaltert vei tilhørende borettslaget, samt en støttemur i betong med flettverksgjerde på toppen. Felles hage/grøntareal med sittebenker mot nord-øst.

Tinglyste/andre forhold

Det betales p.t. kr. 6 030 i månedlig avgift til borettslaget. Borettslaget har fire garasjeplasser. Disse tildeles etter ansiennitet etter mottatt søknad til styret. Ellers parkering etter områdets bestemmelser (soneparkering). Til leiligheten tilhører det to eksterne boder på hhv. loft og i kjeller. I kjeller er det felles treningsrom, sykkelrom og felles vaskerom. Borettslaget har vaktmestertjeneste.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	13.02.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.02.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2022.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR2876>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250079	

Selger 1 navn
Johanne Rafdal Lauritsen

Gateadresse	
Bredalsmarken 6	

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: 1505250079

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipene i borettslaget ble oppgradert i 2024 av Arthur Thorsen Murmester, og i den forbindelse var det fyringsforbud.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I den ene boden er det en sprekk/riss i en murvegg.

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 skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elektrisk anlegg ble kontrollert 19. mai 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Containerhavnen på byggen skal omgjøres til boligområde innen 2050. Se mer: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken/sporsmal-og-svar/10-ting-du-bor-vite-om-dokken-2050>

- 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

Det er planlagt å foreta en utbedring av rørene i borettslaget, noe som var bakgrunnen for økningen i fellesutgifter. Fra styreleder: Tanken er å skifte vatn og avløp, samt sjå på moglegheita ved felles tank for varmtvatn og/eller grunnborren varme til kvar blokk. Vi jobbar for tida med å hente inn erfaring frå nabo-blokkene. Dette tiltaket må gjere inngrep i alle bad (i større eller mindre grad) for utskifting av røyr, så det er anbefala å ikkje pusse opp badet før vi veit kva og når ting vil skje.

- 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

Beskrivelse

Det har vært dokumentert veggdyr i den andre blokken, i to leiligheter. Derimot ingenting i denne blokken.

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1505250079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Rafdal Lauritsen	a7b4570724d4c66889b4 981e7cdc4c384165770d	20.05.2025 11:57:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250079

- 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>

Husordensregler for Dokken borettslag, Bredalsmarken 2—16

Hovedmålet med husordensreglene er å skape et godt bomiljø i Dokken borettslag. De skal sikre at vi forvalter vår eiendom og fellesutstyr på en forsvarlig måte.

1. Ro i borettslaget

Vis hensyn til naboene dine. Følgende tidspunkter skal det være ro i borettslaget:

Søndag til torsdag: 22.00—07.00

Fredag og lørdag: 23.00—08.00

2. Dyr

Søk styret om tillatelse før du går til anskaffelse av dyr. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre beboerne.

3. Utleie

Ved ønske om fremleie av leilighet i Dokken borettslag skal det i forkant søkes til styret. Søknaden må godkjennes før ordningen trer i kraft. De fullstendige reglene for framleie er beskrevet i vedtektene.

4. Spar strøm

Slukk lysene etter at du har forlatt bod og fellesarealer.

5. Lås og lukk dører

Dører skal låses/lukkes etter bruk.

6. Sykkelrom

Brannforskriftene tillater ikke at du setter fra deg sykler, barnevogner eller andre gjenstander i fellesarealene. Bruk sykkelbod i kjelleren ved behov.

7. Vaskeri, fellesrom og treningsrom

Fellesrommene er for borettslagets beboere. Følg anvisningene som er kunngjort ved oppslag. Forlat rommene i den tilstanden du helst vil finne det selv; rent og ryddig. Lån av fellesrom kan avtales med styret.

8. Fellesareal

Du er hjertelig velkommen til å benytte borettslagets fellesareal, husk å ta med deg søppel og eiendeler når du går og vis hensyn til naboer. Punkt 1 gjelder også for bruk av fellesareal.

9. Nabovarsel

Gi naboer beskjed om du skal ha fest eller pusse opp, eller av andre grunner skal lage ekstra lyd. Beskjed gis ved å henge opp varsel med kontakinfo på tavle i egen og naboenes oppgang. Merk at reglene i punkt nr 1 om ro gjelder, selv om du varsler naboene.

10. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets eiendom, med mindre man har avtale med styret og vaktmester.

11. Vaktmester og styre

Styret og vaktmester er tilgjengelig for beboere. Vaktmester er tilgjengelig på telefon på hverdager 8—16. Henvendelser utenom arbeidstid rettes til styret

Har du spørsmål eller innspill, ta gjerne kontakt; styret@dokkenbl.no. Ytterligere informasjon finner du på våre nettsider www.dokkenbl.no

Styret i Dokken borettslag, mars 2021

Vedtekter

for Dokken borettslag org. nr. 953 009 072 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den	27. april 1961
Endret på generalforsamling den	19. april 1988
	15. november 2005 (med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)
	29. april 2010
	8. juni 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

Vedtekter - Dokken borettslag

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgner i løpet av året.**
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Andelseier skal påse at det i leiligheten finnes brann-/røykvarsler, og jevnlig kontrollere at varselutstyret fungerer. Slukningsutstyret må være lett tilgjengelig.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Uten foregående kontakt med styret må andelseier ikke sette i gang utskifting av sluk og tilhørende avløpsrør. Dette på grunn av spesielle bygningmessige forhold.

Som utgangspunkt er modernisering/oppussing andelseiers ansvar. Se for øvrig pkt. 5-2 (3).

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

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

Vedtekter - Dokken borettslag

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4) Brannslukningsapparat anskaffes og vedlikeholdes av borettslaget og skal intervallmessig kontrolleres og inspiseres i henhold til utstyrets spesifikasjoner.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Vedtekter - Dokken borettslag

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomité med 3 medlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal signeres av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, brl. § 8-8.

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

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Boligselskapets navn	2	DOKKEN BORETTSLAG (0002)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 228 000	19 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 420 000	22 %
Driftskostnader	2 780 000	43 %
Renter lån	360 000	6 %
Avdrag lån	559 000	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	52 400	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	6 399 400	100 %

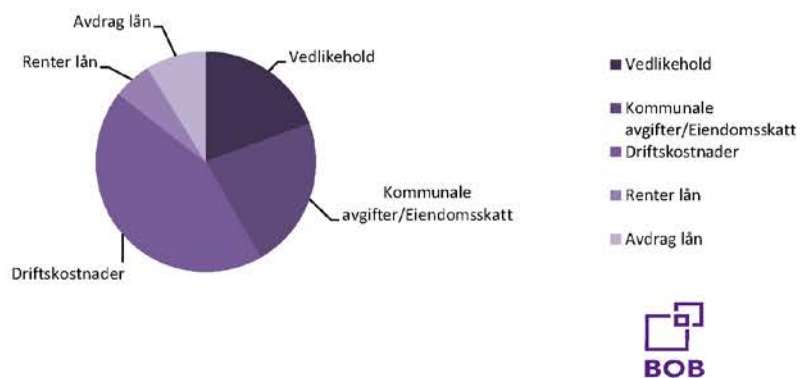
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



BOB BBL
desember 2024

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024 I DOKKEN BORETTSLAG

Dato: 6. juni 2024
Kl.: 18.00
Sted: Fellesrom i kjelleren i Bredalsmarken 10-16

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Vederlag til styret
5. Valg av styre
6. Andre/Innkomne saker
 - 6.1. Utskifting av vinduer mot Dokkeveien
 - 6.2. Etterisolering vegger og tak ved fremtidig vedlikehold/utskifting
 - 6.3. Vaktmesterordning
 - 6.4. Ventilasjon

Vel møtt!

Bergen, 27.05.2024

Styret i Dokken Borettslag

Generalforsamling 2024, Dokken borettslag

Lever dette skjemaet ved inngangen

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

2. RAPPORT FRA STYRET I DOKKEN BORETTSLAG 2023–2024

Styrets sammensetning

Styreleder: Bjarte Jahnsen
Styremedlemmer: Bjarte Baade Sandal, Matias Birkeland, Ronja Bell Breisnes, Åshild Andersson Øyre
Varamedlemmer: Anders Tronstad, Astrid Kvam Sorgendal

Styret har i denne perioden holdt 15 møter. Styret har også hatt møter med BOB angående den pågående utbedringen av pipene og det kommende rørrehabiliteringsprosjektet.

Behandlede saker

Styret har behandlet saker om bruksoverlating, fremleie, dyrehold, naboklager, skadesaker og vedlikehold av bygningsmasse.

Særlig i høst var det en del skadesaker. Dette har avtatt over nyttår, og styret håper nå å ha oversikt på området.

Vedlikeholdsarbeider/utbedringer som har vært utført i perioden

Det største prosjektet i perioden har vært utbedring av pipene, ved Murmester Arthur J. Thorsen AS. For å finansiere prosjektet er det tatt opp lån i Fana sparebank på 3 500 000,-. Styret fikk fullmakt til igangsetting ved vedtak i sak 6.4 på generalforsamlingen i 2022. Arbeidet pågår fremdeles, og er ventet ferdigstilt i slutten av mai.

Vi har per i dag utfordringer med at ventilasjonsanlegget ikke fungerer slik det skal. GK utførte service på anlegget i april i år, og det er registrert avvik i de fleste oppganger. Alle oppganger er vurdert til tilstandsgrad 2, som er definert slik: "Systemet er meget slitt, har betydelig skade eller kraftig nedsatt funksjon i forhold til referansenivået".

På sikt må borettslaget må vurdere om hele anlegget skal bygges om, eller skiftes ut med en desentralisert løsning.

Prosjekt og vedlikeholdsarbeider som er planlagt for neste år

Det er planlagt et større rørrehabiliteringsprosjekt. Styret samarbeider med BOB om dette, og det vil komme mer informasjon om prosjektet senere.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad i borettslaget søndag 5. mai 2024. Under dugnaden ble det ryddet og/eller vasket bakaltaner, trimrom, vaskeri, sykkelboder, bossrom bodganger og loftsganger. Hagemøbler ble tatt ut, og det ble utført rydding, luking og rensing av utearealer og i hagen.

Deltagere på dugnaden får utbetalt 150,- per arbeidet time.

Økonomi: økning i fellesutgifter

Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 36,5 % fra 1. januar 2024.

Kabel-tv og internett er iht. avtale med Telenor regulert med 39,- fra og med 1. april 2024. Bindingstid på denne avtalen går ut i 2027

I den krevende økonomiske situasjonen som har oppstått, har styret etter vedtektene og borettslagsloven en selvstendig plikt til å styre forsvarlig økonomisk. Her må felleskostnadene opp med 30% for å unngå underskudd, hvilket naturligvis er helt uaktuelt for styret og lite fremtidsrettet. De 6,5 ekstra prosentpoengene går til å bygge opp egenkapital i forkant av den rehabiliteringsprosessen som borettslaget må gjennom. En rehabiliteringsprosess som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2022, med fornyet oppslutning i 2023. Renoveringsplanene har vært arbeidet med i flere år, av hensyn til å finne den mest kostnadseffektive fremgangsmåten.

Styret arbeider kontinuerlig med å få ned kostnadene, både hva gjelder faste kostnader og renoveringsprosjekter.

**Dokken Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Dokken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 773 394	4 525 560	4 831 400	6 314 400
Andre inntekter	3	46 389	44 557	34 000	44 000
Sum inntekter		4 819 783	4 570 117	4 865 400	6 358 400
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	381 987	377 209	399 000	399 000
Dugnad		0	9 150	33 000	33 000
Styrehonorar	5	202 103	206 888	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		84 595	85 480	82 000	82 000
Avskrivninger	6	23 824	22 449	24 000	22 000
Felles strøm og varme		328 013	250 158	260 000	243 000
Festeavgift/tomteleie		39 774	39 774	40 000	40 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 227 842	1 147 981	1 236 000	1 281 000
Andre driftskostnader	7	773 457	693 701	745 000	820 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	28 477	34 241	37 000	27 000
Vedlikehold	9	440 363	470 259	1 228 000	1 228 000
Rehabilitering	10	14 400	0	0	0
Forretningsførsel		210 703	171 467	180 000	191 000
Revisjonshonorar		14 625	14 500	14 500	16 000
Andre konsulenthonorarer		68 850	13 668	177 000	177 000
Kontingent		25 500	25 500	26 000	26 000
Forsikring		305 642	280 246	306 000	342 000
Sum driftskostnader		4 170 156	3 842 670	4 987 500	5 127 000
Driftsresultat		649 627	727 447	-122 100	1 231 400
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		53 900	16 299	0	0
Andre renteinntekter		0	154	0	0
Andre finansinntekter		4 001	4 000	0	0
Sum finansinntekter		57 901	20 454	0	0
Rentekostnader lån		155 935	92 675	165 000	180 000
Sum finanskostnader		155 935	92 675	165 000	180 000
Resultat av finansposter		-98 035	-72 222	-165 000	-180 000
Resultat		551 592	655 225	-287 100	1 051 400
Til/fra udekket tap		551 592	655 225	0	0
Sum disponeringer		551 592	655 225	0	0

Resultatrapport 2023 for Dokken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Dokken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	8 192 122	8 192 122
Andre driftsmidler	6	40 813	64 637
Sum varige driftsmidler		8 232 935	8 256 759
 Sum anleggsmidler		 8 232 935	 8 256 759
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		534 124	475 604
Andre fordringer		47 453	47 906
Sum fordringer		581 577	523 511
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 550 440	1 505 599
Skattetrekk		14 461	12 550
Sum bankinnsk. og kontanter		1 564 901	1 518 149
Sum omløpsmidler		2 146 478	2 041 660
SUM EIENDELER		10 379 413	10 298 419

Balanserapport 2023 for Dokken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Dokken Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 500	8 500	
Innskutt egenkapital	7 149 561	7 149 561	
Sum innskutt egenkapital	7 158 061	7 158 061	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	-1 491 405	-2 042 997	
Sum opptjent egenkapital	-1 491 405	-2 042 997	
SUM EGENKAPITAL	5 666 656	5 115 064	
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	3 513 762	4 209 299
Borettsinnskudd	12	258 700	258 700
Sum langsiktig gjeld	3 772 462	4 467 999	
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.	47 453	54 156	
Forskuddsbetalte fordringer	0	3 855	
Leverandørgjeld	540 751	347 838	
Skyldige off. myndigheter	58 246	54 672	
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	235 423	232 891	
Påløpne renter	833	585	
Annen kortsiktig gjeld	57 588	21 359	
Sum kortsiktig gjeld	940 295	715 356	
SUM GJELD	4 712 757	5 183 355	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 379 413	10 298 419	

Bergen,
Styret for Dokken Borettslag

Bjarte Jahnsen
Styrets leder

Bjarte Baade Sandal
Styremedlem

Matias Birkeland
Styremedlem

Ronja Bell Breisnes
Styremedlem

Åshild Anderson Øyre
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Dokken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	4 161 178	3 926 856	4 161 000	5 709 000
3804 Utleie garasjeplasser	28 800	28 800	29 000	29 000
3816 Kabel-TV	581 016	567 504	639 000	574 000
3825 Leieinntekter El-bil	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum felleskostnader	4 773 394	4 525 560	4 831 400	6 314 400

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3855 Vaskeripenger	40 389	40 237	30 000	40 000
3885 Andre inntekter	6 000	4 320	4 000	4 000
Sum andre inntekter	46 389	44 557	34 000	44 000

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,69

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	200 000	197 897	200 000	200 000
5331 Avsetning styrehonorar	2 103	8 991	0	0
Sum styrehonorar	202 103	206 888	200 000	200 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Diverse trimutstyr	Trapp/Gangbro	2 stk tørketromler	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	67 235	103 750	62 726	27 038
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	67 235	103 750	62 726	27 038
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	12 914	5 407
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 235	103 750	51 964	14 870
Bokført verdi pr.31.12	0	0	10 761	12 167
Anskaffelsesår	2013	2010	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	3
Vaskemaskin				
Anskaffelseskost pr.01.01	27 513			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	27 513			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 502			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	9 629			
Bokført verdi pr.31.12	17 883			
Anskaffelsesår	2022			
Antatt rest levetid (i antall år)	4			

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	5 111	506	5 000	7 000
5901 Gaver ansatte	0	1 505	1 000	1 000
5920 Yrkesskadeforsikring	-359	728	0	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	15 068	10 424	10 000	10 000
6300 Møtekostnader	847	240	0	1 000
6325 Renovasjon	0	50	0	0
6326 Snømåking og brøyting	6 517	0	1 000	1 000
6335 Containerleie/ -tømming	0	6 186	7 000	7 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	6 550	10 732	4 000	5 000
6360 Renhold og matteleie	0	7 615	0	0
6374 Ventilasjon	56 462	34 149	36 000	55 000
6375 TV/Bredbånd	656 724	599 798	639 000	690 000
6390 Andre driftskostnader	0	1 250	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	7 894	7 634	8 000	9 000
6630 Egenandel ved skade	14 000	4 000	30 000	30 000
6800 Kontorkostnader	0	70	1 000	1 000
6845 Kopiering	0	0	1 000	1 000
6905 Elektronisk kommunikasjon ansatte	1 800	1 800	0	0
6940 Porto	963	990	0	0
7000 Drivstoff	0	181	0	0
7740 Øreavrounding	-1	0	0	0
7770 Bankgebyr	980	1 090	0	0
7782 Kostnader bomiljø	900	4 753	2 000	2 000
Sum driftskostnader	773 457	693 701	745 000	820 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 IT utstyr	0	1 650	0	0
6503 Annet driftsmateriell	1 671	5 560	3 000	3 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	23 644	22 443	30 000	20 000
6510 Verktøy og redskap	0	2 318	2 000	2 000
6540 Inventar	0	801	0	0
6553 Abonnement og lisenser	3 162	1 470	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	28 477	34 241	37 000	27 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	1 000 000	1 000 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	9 915	5 899	10 000	10 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	31 297	0	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 378	3 363	4 000	4 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	99 794	116 602	9 000	9 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	184 166	166 619	170 000	170 000
6614 Vedlikehold maling	0	2 541	3 000	3 000
6616 Vedlikehold tak	112 813	16 321	20 000	20 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	158 914	12 000	12 000
Sum vedlikehold	440 363	470 259	1 228 000	1 228 000

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

Note 10 - Rehabilitering

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Piperehabilitering				
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse	14 400	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	14 400	0	0	0

Note 11 - Bygninger

	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	8 192 122
Anskaffelseskost pr.31.12	8 192 122
 Bokført verdi pr.31.12	 8 192 122
Anskaffelsesår	1951

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	3 772 462	4 467 999
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	8 192 122	8 192 122

Note 13 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2015

4 718 000

Nedbetalt tidligere

3 473 125

Nedbetalt i år

485 287

Lånesaldo 31.12

759 588

Beregnet innfrielsesdato: 22.07.2025

Fana Sparebank

Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2014

4 700 000

Nedbetalt tidligere

1 735 576

Nedbetalt i år

210 250

Lånesaldo 31.12

2 754 174

Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2034

Sum langsiktig gjeld**3 513 762****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

6 002 344

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

Lån Husbanken 13562096

12

10 952

131 424

6

10 586

63 516

36

9 132

328 752

20

8 666

173 320

2

6 474

12 948

2

6 217

12 434

1

5 830

5 830

6

5 231

31 386

Lån Fana Sparebank 34117458727

12

39 710

476 520

6

38 383

230 298

36

33 110

1 191 960

17

31 422

534 174

3

31 421

94 263

2

23 473

46 946

2

22 541

45 082

1

21 138

21 138

6

18 967

113 802

Note 14 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 326 304	1 387 702
Periodens resultat	551 592	655 225
Årets afskrivninger	23 824	22 449
Årets investeringer	0	-27 513
Avdrag lån	-695 537	-711 559
Endring i disponible midler	-120 120	-61 398
Disponible midler 31.12.	1 206 184	1 326 304

2 - Årsregnskap...

Name Date
Øyre, Åshild Andersson 2024-05-14

Identification
 Øyre, Åshild Andersson

Name Date
Birkeland, Matias Alexander 2024-05-14
Baltazar

Identification
 Birkeland, Matias
Alexander Baltazar

Name Date
Jahnsen, Bjarte 2024-05-15

Identification
 Jahnsen, Bjarte

Name Date
Sandal, Bjarte Baade 2024-05-09

Identification
 Sandal, Bjarte Baade

Name Date
Breisnes, Ronja Bell 2024-05-21

Identification
 Breisnes, Ronja Bell



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



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

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

Til generalforsamlingen i Dokken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZHJMD-ZECZ8-IBXKA-QTH8T-MS4KS-SEB0T



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-29 13:43:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZHJMD-ZECZ8-IBXKA-QTH8T-MS4KS-SEB0T

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Valgkomitéens innstilling.

Valgkomitéen har fått i oppgave å innstille på to nye ordinære styremedlem og to varamedlemmer. Valgkomitéen har bestått av Andreas Madsen Berg, Thea Marie Øybø og Martin Granheim (ikke deltatt).

Valgkomiteen har bedt om innspill på personer som kunne ønsket seg eller vært egnet til å sitte i styret. Det har vært sent ut epost med spørreskjema og spørreskjemaet har også vært lagt ut på facebookgruppen til borettslaget. Dette har dessverre ikke resultert i mange innspill og enda færre som har ønsket å stille til styret.

Til tross for få innspill opplever valgkomiteen at de to personene vi har valgt å innstille som ordinære styremedlemmer er personer som er godt kvalifisert og vi forventer at de vil kunne bidra med mer enn det som en kunne forventet av et styremedlem.

Det har ikke lyktes valgkomitéen å finne personer som har ønsket å stille som varamedlem. Vi oppfordrer derfor deltagere på årsmøte til å melde sin interesse.

Det er også behov for å velge en valgkomité for neste periode. Det har heller ikke vært mulig å finne tilstrekkelig representanter til valgkomitéen ut over at Andreas Madsen Berg stiller seg til disposisjon. Det er derfor opp til generalforsamlingen å oppnevne minst to til personer.

Innstillingen

Som styremedlem innstiller valgkomitéen på Bjarte Baade Sandal og Kjetil Grung. Valgkomitéen opplever at begge to er gode kandidater som har profesjonell kompetanse som er relevant for de prosessene borettslaget står i, og et personlig ønske om å kunne bidra til god drift og et godt bomiljø i borettslaget.

Begge har blitt bedt om å skrive et par ord om seg selv.

Bjarte Baade Sandal

Sitter i dag i styret og ønsker å ta gjenvalg.

Har erfaring som tømrar, og jobber no som arkitekt med verna og gamle bygg. Mi forståing av eldre bygg er vesentlig i arbeidet som er i vente med våre blokker.

Kjetil Grung

Jeg er 44 år og bor i øverste etasje i Bredalsmarken 16 etter at jeg flyttet hit for snart tre år siden.

Jeg jobber i dag som prosjektleder hos Brødrene Ulveseth som er en stor byggentreprenør i Bergen. Jeg har jobbet der i syv år, og var før det ansatt i Multiconsult hvor jeg jobbet i ni år som rådgiver innenfor energi og VVS-fag. Er utdannet sivilingeniør fra NTNU i Trondheim.

Jeg har styreerfaring i form av å ha vært styreleder og styremedlem i sameiet hvor jeg eier en fritidsbolig.

Bakgrunnen for at jeg ønsker å være med i styret er at det nåværende styret har kommet med et tydelig ønske om å oppgradere bygningsmassen vi eier. Dette er noe jeg stiller meg veldig positiv til og ønsker å bistå med min kompetanse og erfaring sammen med resten av styret.

Av personlige egenskaper så håper jeg at jeg kan tilføre positivt i form av god gjennomføringsevne, være løsningsorientert og skape noe i samarbeid med andre.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Utskifting av vinduer mot Dokkeveien

Forslag til å utarbeide en plan for å skifte ut vinduene mot Dokkeveien. Vinduene mot Dokkeveien er sannsynligvis over 40 år gamle, og begynner å bli moden for utskiftning. De utgjør også et betydelig varmetap grunnet dårlig U-verdi og slitte pakninger.

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved utskifting av vinduene mot Dokkeveien, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

6.2 Etterisolering av fasade og tak ved fremtidig vedlikehold/utskifting

Ønsker vedtak om at ved fremtidig vedlikehold av fasade skal det samtidig hentes inn tilbud på utvendig etterisolering av murfasaden. Dette vil gi bedre komfort ved at man får mindre kaldras og kaldstråling fra ytterveggen, og samtidig gjøre det mindre gulvkaldt ved at man får brutt kuldebroen i dekkeforkanten.

Ønsker vedtak at ved fremtidig utskiftning av taktekking skal det innhentes tilbud på etterisolering av tak. Taket utgjør sannsynligvis et betydelig varmetap i bygget. I den forbindelse burde man også se på muligheten for å bygge inn ventilasjonsaggregatene på taket.

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved etterisolering, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

6.3 Vaktmesterordning

Er det blitt gjort en vurdering av vaktmesterordningen? Kan disse tjenestene leies inn av et privat firma i stedet for å ha en person i 50 % stilling?

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Forslaget avvises. Styret anser borettslaget best tjent med den ordningen laget har i dag. Vaktmester Monsen har over tid vist seg å være en betydelig ressurs for borettslaget. Styret kan ikke se at innleie av private tjenester vil gi et bedre tilbud totalt sett eller være kostnadsbesparende.

6.4 Ventilasjon

Avtrekksvifte på kjøkkenet slik det er utformet i dag virker veldig dårlig. Mener noe av dette har med løsningen som er valgt til aggregatene. Kan det være en løsning å installere et eget avtrekk fra hver leilighet og ut i friluft? Frykter også at det vil komme veldig mange "falske" alarmer hvis det blir installert et heldekkende brannalarmanlegg, og avtrekket virket så dårlig som i dag.

Forslag fra Kjetil Grung

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved (bytte av) [sett inn takteking og vindu] og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLINGEN I DOKKEN BORETTSLAG 2024

Sted: Fellesrom i Bredalsmarken 10 – 16

Dato: 6. juni 2024

Møtet åpnes av: Bjarte Jahnsen (styrets leder).

Til stede fra styret: Bjarte Jahnsen, Bjarte Baade Sandal, Matias Birkeland,
Åshild Andersson Øyre.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Forsamlingen stilte spørsmål om utsendingsmåte for innkallingen. Styret informerte om at den er sendt ut på e-post, og at det er hengt opp oppslag i alle oppganger.

Vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.2 Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 13

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 14

1.3 Valg av møteleder

Styret foreslår Bjarte Jahnsen (styrets leder) som møteleder. Andre forslag er ikke sett.

Vedtak: Bjarte Jahnsen velges som møteleder.

1.4 Valg av referent/protokollfører

Styrets foreslår Åshild Andersson Øyre (styremedlem) som protokollfører. Andre forslag er ikke sett.

Vedtak: Åshild Andersson Øyre velges som protokollfører.

Side 1 av 6

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Møteleder ber generalforsamlingen om forslag til protokollunderskrivere. Kjetil Grung og Hanne Meyer foreslås.

Vedtak: Kjetil Grung og Hanne Meyer velges som protokollunderskrivere.

1.6 Valg av tellekorps

Møteleder ber generalforsamlingen om forslag til tellekorps. Anders Tronstad og Jorunn Sørdal foreslås.

Vedtak: Anders Tronstad og Jorunn Sørdal velges som tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Dagsorden godkjennes uten merknader.

2. Rapport fra styret

Vedtak: Generalforsamlingen tar rapporten til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak: Årsregnskap for 2023 ble godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer

Forslag: 200 000,-

Vedtak: Forslaget på 200 000,- vedtas.

5. Valg av styre og valgkomite

5.1 Valg av styre

Valgkomitéen har bestått av Andreas Madsen Berg, Thea Marie Øybø og Martin Granheim (ikke deltatt). Valgkomitéen har fått i oppgave å innstille på to nye ordinære styremedlemmer og to varamedlemmer. Komiteens innstilling til styremedlemmer er: Bjarte Baade Sandal og Kjetil Grung.

Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne personer som har ønsket å stille som varamedlem. Generalforsamlingen oppfordres til å foreslå kandidater. Generalforsamlingens forslag er: Jostein Stoknes og Hanne Meyer.

Vedtak: Generalforsamlingen velger Bjarte Baade Sandal og Kjetil Grung som styremedlemmer, og Jostein Stoknes og Hanne Meyer som varamedlemmer.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Styret	Navn	Periode
Styreleder (IPV)	Bjarte Jahnsen	2023 – 2025
Styremedlem (IPV)	Ronja Bell Breisnes	2023 – 2025
Styremedlem (IPV)	Åshild Andersson Øyre	2023 – 2025
Styremedlem	Bjarte Baade Sandal	2024 – 2026
Styremedlem	Kjetil Grung	2024 – 2026
Varamedlem	Jostein Stoknes	2024 – 2025
Varamedlem	Hanne Meyer	2024 – 2025

5.2 Valgkomite

Andreas Madsen Berg stiller til gjenvalg, men det har ikke lyktes valgkomiteen å finne flere personer som har ønsket å stille i valgkomiteen. Generalforsamlingen oppfordres til å foreslå kandidater. Generalforsamlingens forslag er: Anders Tronstad.

Vedtak: Generalforsamlingen velger Andreas Madsen Berg og Anders Tronstad til valgkomiteen. Valgkomiteen supplerer seg selv ved behov.

Slik er sammensetningen i valgkomiteen etter dagens valg:

Valgkomite	Navn	Periode
Medlem	Andreas Madsen Berg	2024 – 2025
Medlem	Anders Tronstad	2024 – 2025

6. Inkomne saker

6.1 Utskifting av vinduer mot Dokkeveien

Forslag fra andelseier:

Forslag til å utarbeide en plan for å skifte ut vinduene mot Dokkeveien. Vinduene mot Dokkeveien er sannsynligvis over 40 år gamle, og begynner å bli moden for utskifting. De utgjør også et betydelig varmetap grunnet dårlig U-verdi og slitte pakninger.

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved utskifting av vinduene mot Dokkeveien, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

6.2 Etterisolering vegger og tak ved fremtidig vedlikehold/utskifting

Forslag fra andelseier:

Ønsker vedtak om at ved fremtidig vedlikehold av fasade skal det samtidig hentes inn tilbud på utvendig etterisolering av murfasaden. Dette vil gi bedre komfort ved at man får mindre kaldras og kaldstråling fra ytterveggen, og samtidig gjøre det mindre gulvkaldt ved at man får brutt kuldebroen i dekkeforkanten.

Ønsker vedtak at ved fremtidig utskifting av takteking skal det innhentes tilbud på etterisolering av tak. Taket utgjør sannsynligvis et betydelig varmetap i bygget. I den forbindelse burde man også se på muligheten for å bygge inn ventilasjonsaggregatene på taket.

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved etterisolering, og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

6.3 Vaktmesterordning

Forslag fra andelseier:

Er det blitt gjort en vurdering av vaktmesterordningen? Kan disse tjenestene leies inn av et privat firma i stedet for å ha en person i 50 % stilling?

Side 4 av 6

Innstilling fra styret:

Forslaget avvises. Styret anser borettslaget best tjent med den ordningen laget har i dag. Vaktmester Monsen har over tid vist seg å være en betydelig ressurs for borettslaget. Styret kan ikke se at innleie av private tjenester vil gi et bedre tilbud totalt sett eller være kostnadsbesparende.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

6.4 Ventilasjon

Forslag fra andelseier:

Avtrekksvifte på kjøkkenet slik det er utformet i dag virker veldig dårlig. Mener noe av dette har med løsningen som er valgt til aggregatene. Kan det være en løsning å installere et eget avtrekk fra hver leilighet og ut i friluft? Frykter også at det vil komme veldig mange "falske" alarmer hvis det blir installert et heldekkende brannalarmanlegg, og avtrekket virket så dårlig som i dag.

Innstilling fra styret:

Generalforsamlingen tar forslaget til orientering. Styret bes innhente og vurdere kostnadene ved utbedring av ventilasjonsanlegg og se det i sammenheng med den totale vedlikeholdsplanen til borettslaget.

Vedtak: Styrets forslag vedtas enstemmig.

Generalforsamlingen heves kl. 19.20.

2 - Protokoll GF

Name
Grung, Kjetil

Date
2024-06-13

Identification
 **Grung, Kjetil**

Name
Jahnsen, Bjarte

Date
2024-06-16

Identification
 **Jahnsen, Bjarte**

Name
Øyre, Åshild Andersson

Date
2024-06-14

Identification
 **Øyre, Åshild Andersson**

Name
Meyer, Hanne Clementine

Date
2024-06-13

Identification
 **Meyer, Hanne Clementine**



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/259/0/0
Utlistet 04. april 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
260965557	Grunneiendom	0	Ja	2 267,6 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 utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10780000	30	BERGENHUS. JEKTEVIKEN DOKKEN, LEKEPLASS	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1954		100,0 %

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
70100000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET	202220612	< 0,1 % (0,1 m ²)
71350000	35	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 3 MFL., DOKKEN, NYBYGG HAVFORSKNINGSINSTITUTTET OG FISKERIDIREKTORATET	202311228	0,7 %

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	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	51,8 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	48,2 %

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	42,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	16,5 %

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	97,4 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	2,5 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15780000	112 - Krav om bebyggelsesplan	6,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSET	3	200101211
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694
15290200	30	BERGENHUS. GNR 164, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	200413317
15290300	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 4, 5 OG 225 MFL., GASSVERKTOMTEN	3	201003837
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
70920000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE	5	202220635
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 04. april 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 begrensningslinje 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: 04.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 164/259/0/0

Adresse: Bredalsmarken 6 m.fl.

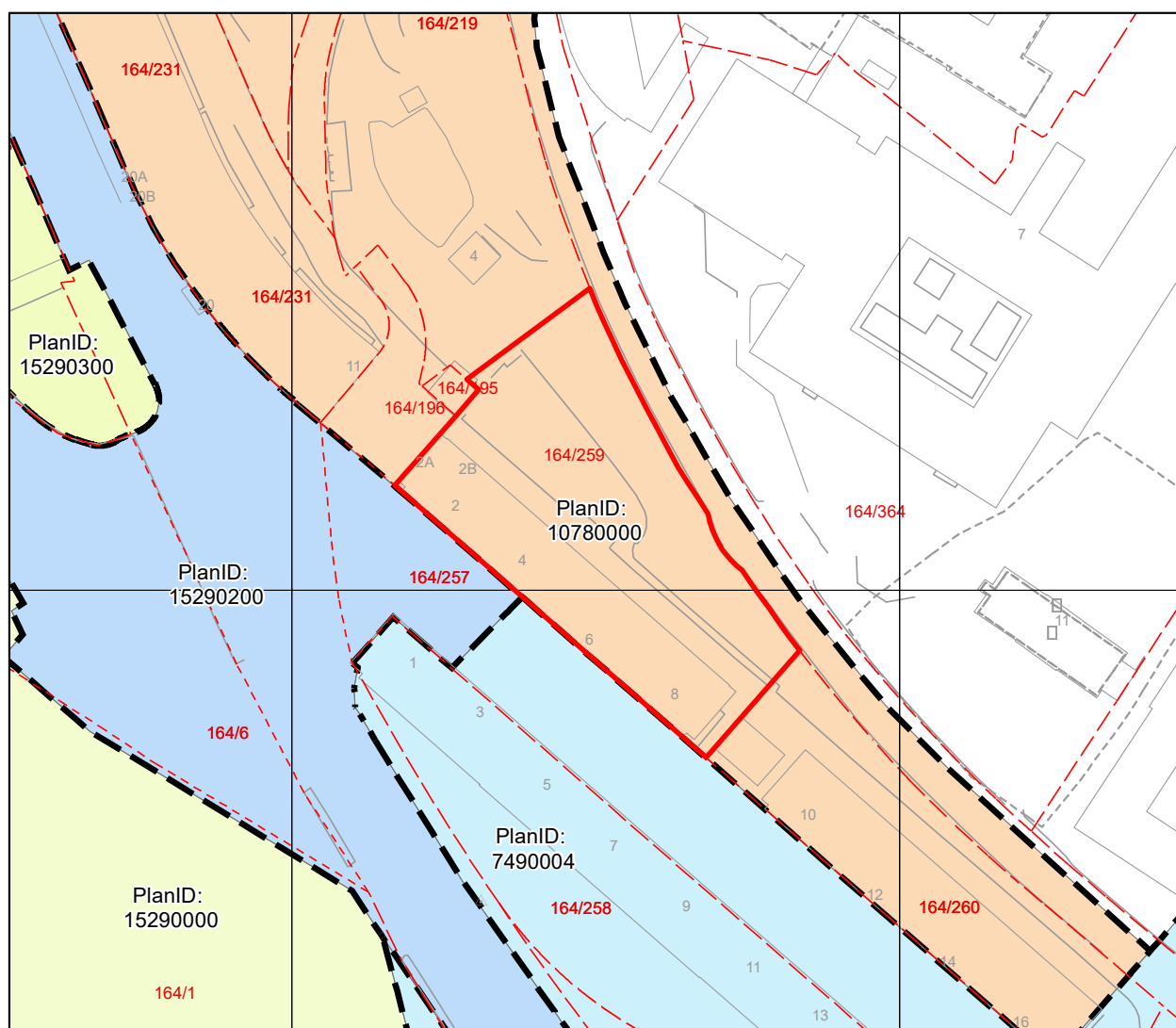


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10780000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10780000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.04.2025

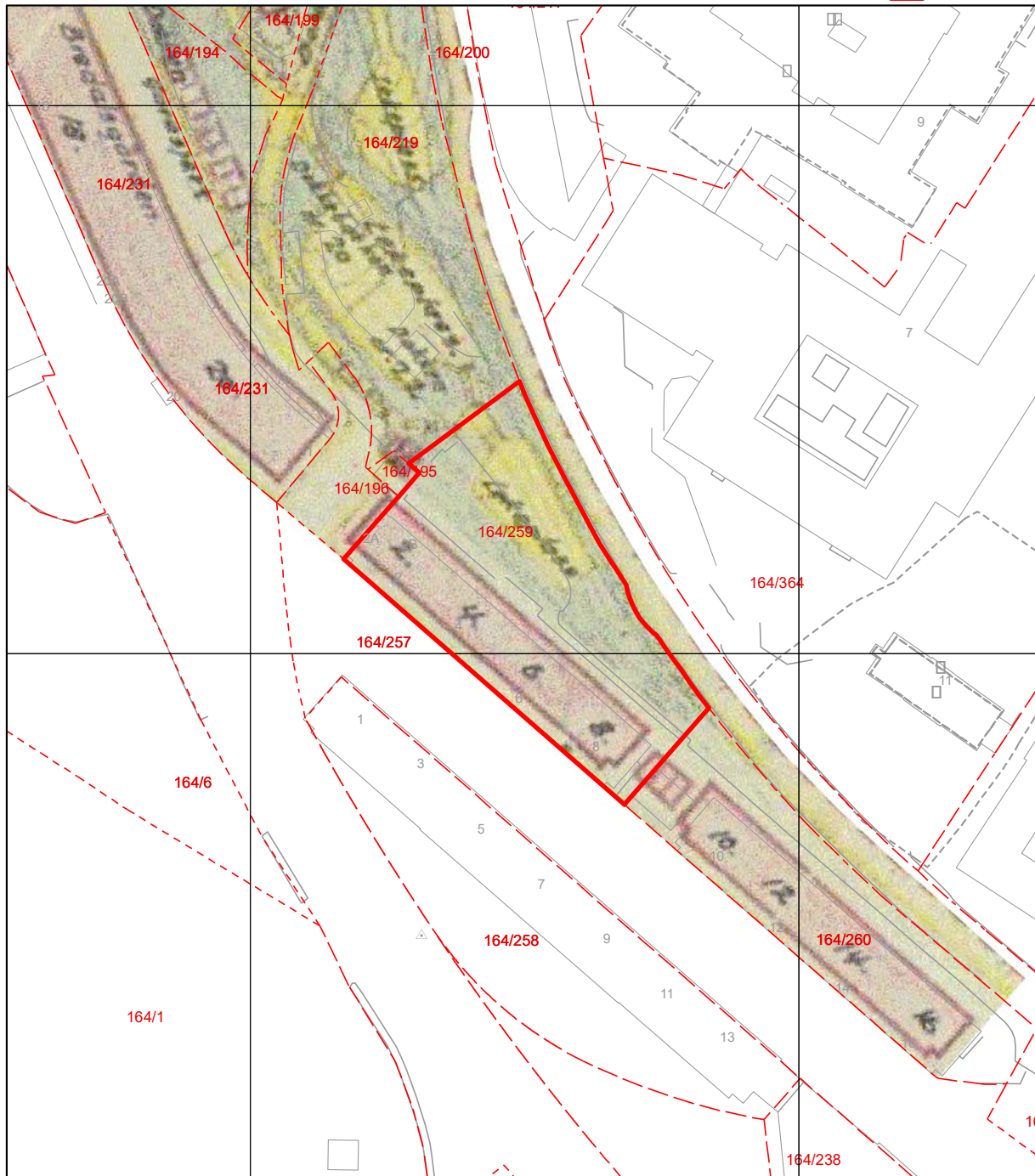
Gnr/Bnr/Fnr: 164/259/0/0

Adresse: Bredalsmarken 6 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering





ÄLDRE BEBYGGELSE.



BEBYGGELSE ÖPPFÖRT EFTER TIOLOGER



AV BEBYGGELSE.

GRÄS OCH GRÄS IER UNDER TERRENG MED



GANGSTIER, LERPLASSER.



GATER OG PLASSER MED KJØR



FELLES GRØNTOMRÅDER.



FORHAGER, PRIVATE.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

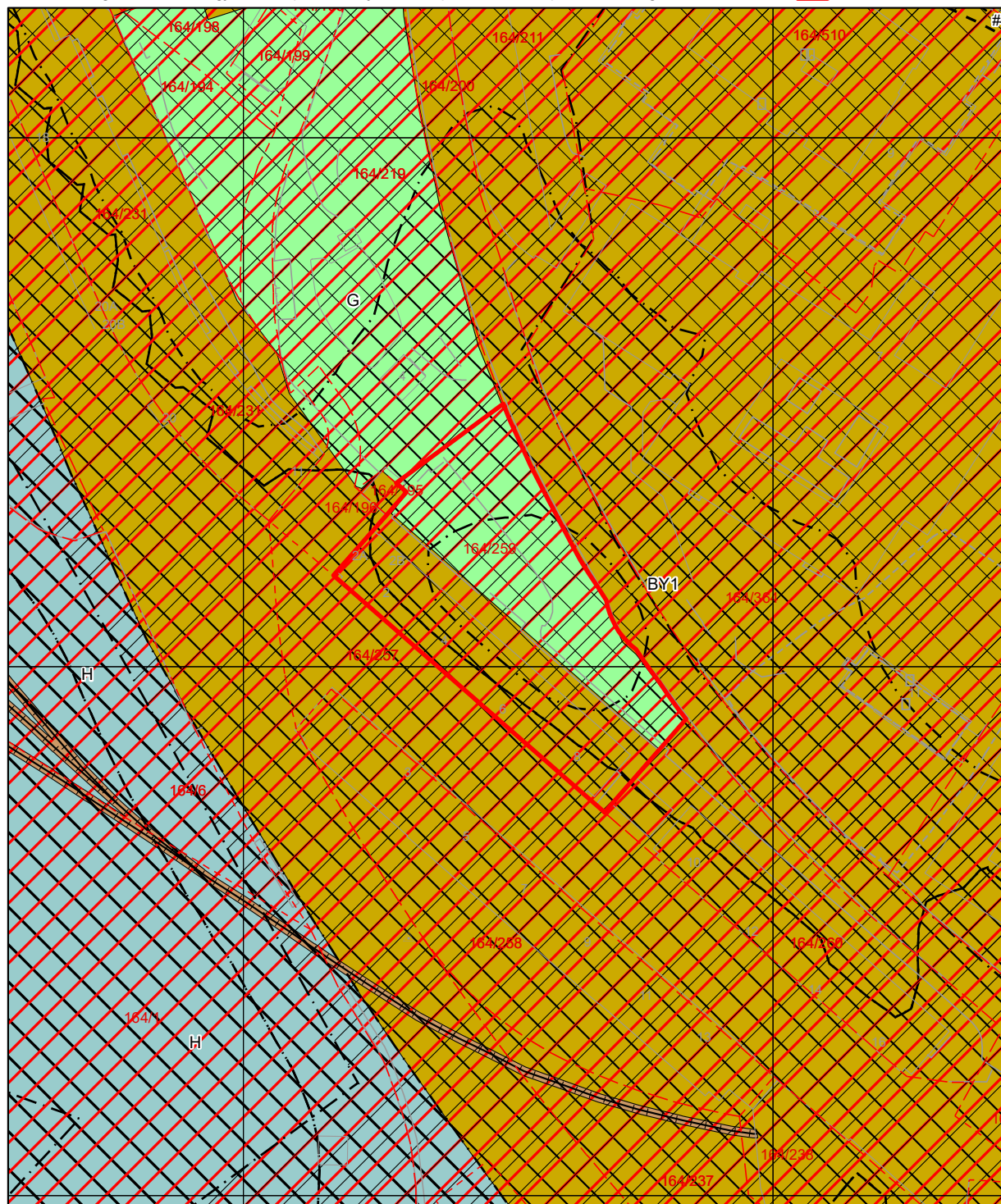
Gnr/Bnr/Fnr: 164/259/0/0

Adresse: Bredalsmarken 6 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
Samferdselslinjer			Bane
	Jernbane		Havn
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		
	Gjennomføringsone		
	Infrastruktursone		
	Sikringsone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.04.2025

Arealplan-ID: 15780000

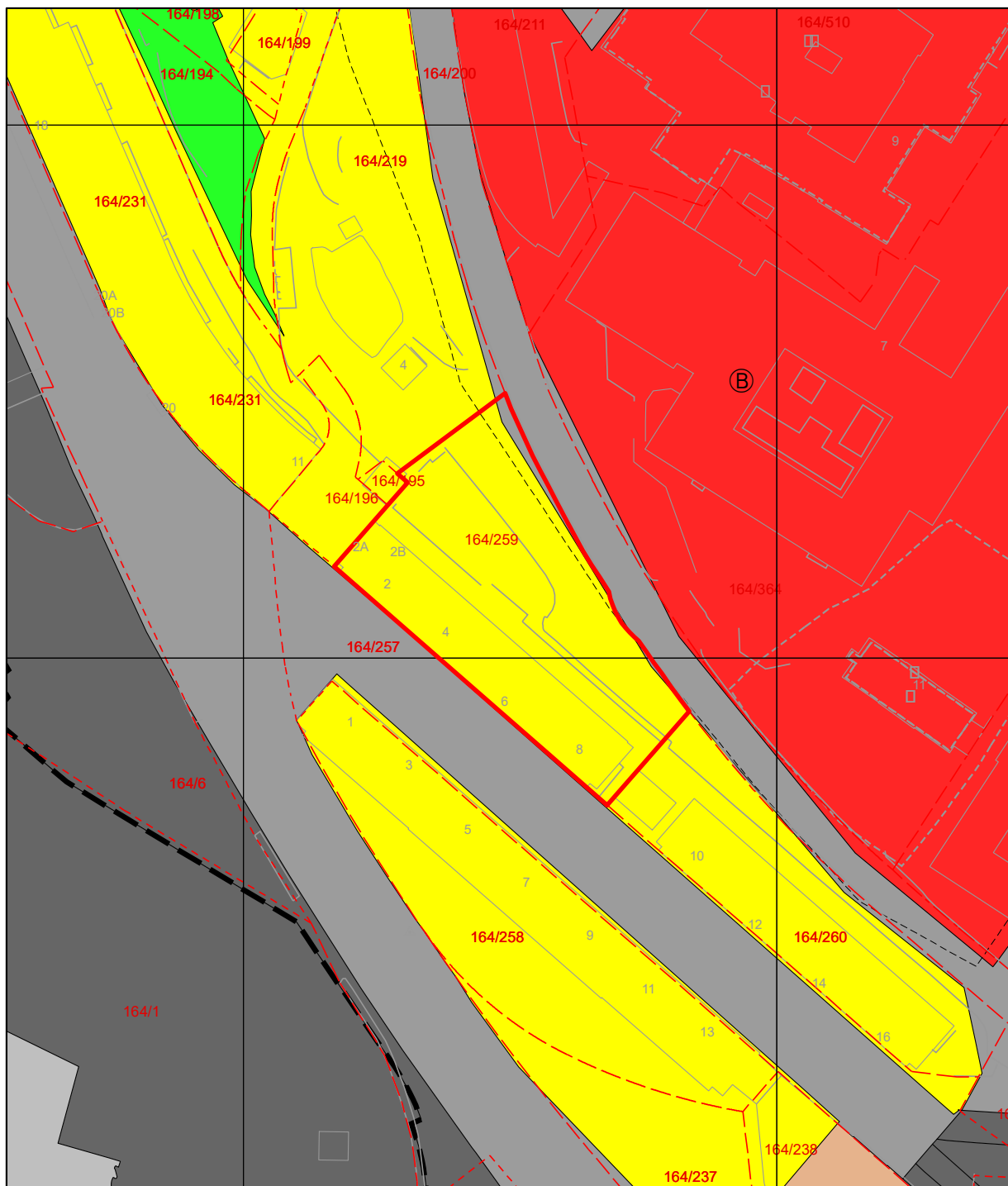
Gnr/Bnr/Fnr: 164/259/0/0

Adresse: Bredalsmarken 6 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

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

Nabolagsprofil

Bredalsmarken 6 - Nabolaget Dokken - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Møhlenpris	3 min
Totalt 35 ulike linjer	
0.2 km	
Byparken	12 min
Linje 1, 2	
0.9 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	17 min
Linje F4, L4, R40	
1.3 km	
Bergen Flesland	18 min

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Naboskapet

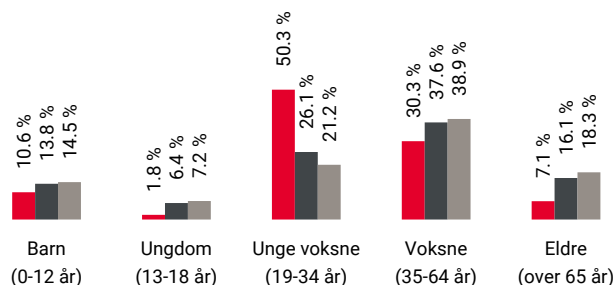
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

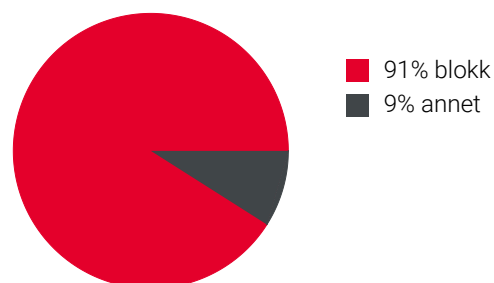
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

 Studentsenterets idrettshall	6 min 
Aktivitetshall	0.4 km
 Møhlenpris idrettsplass	9 min 
Fotball, aktivitetshall	0.7 km
 Sammen Vektertorget	8 min 
 MOVA Nøstet	9 min 

Boligmasse



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

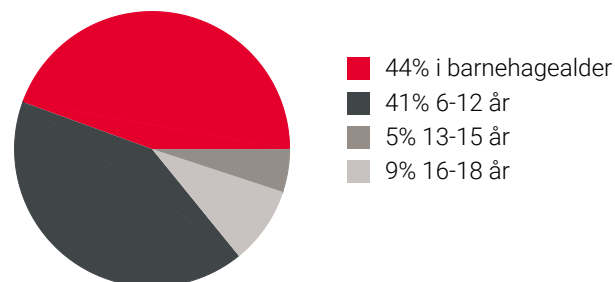
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Sundt	12 min 
 Apotek 1 Nygårdsgaten	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

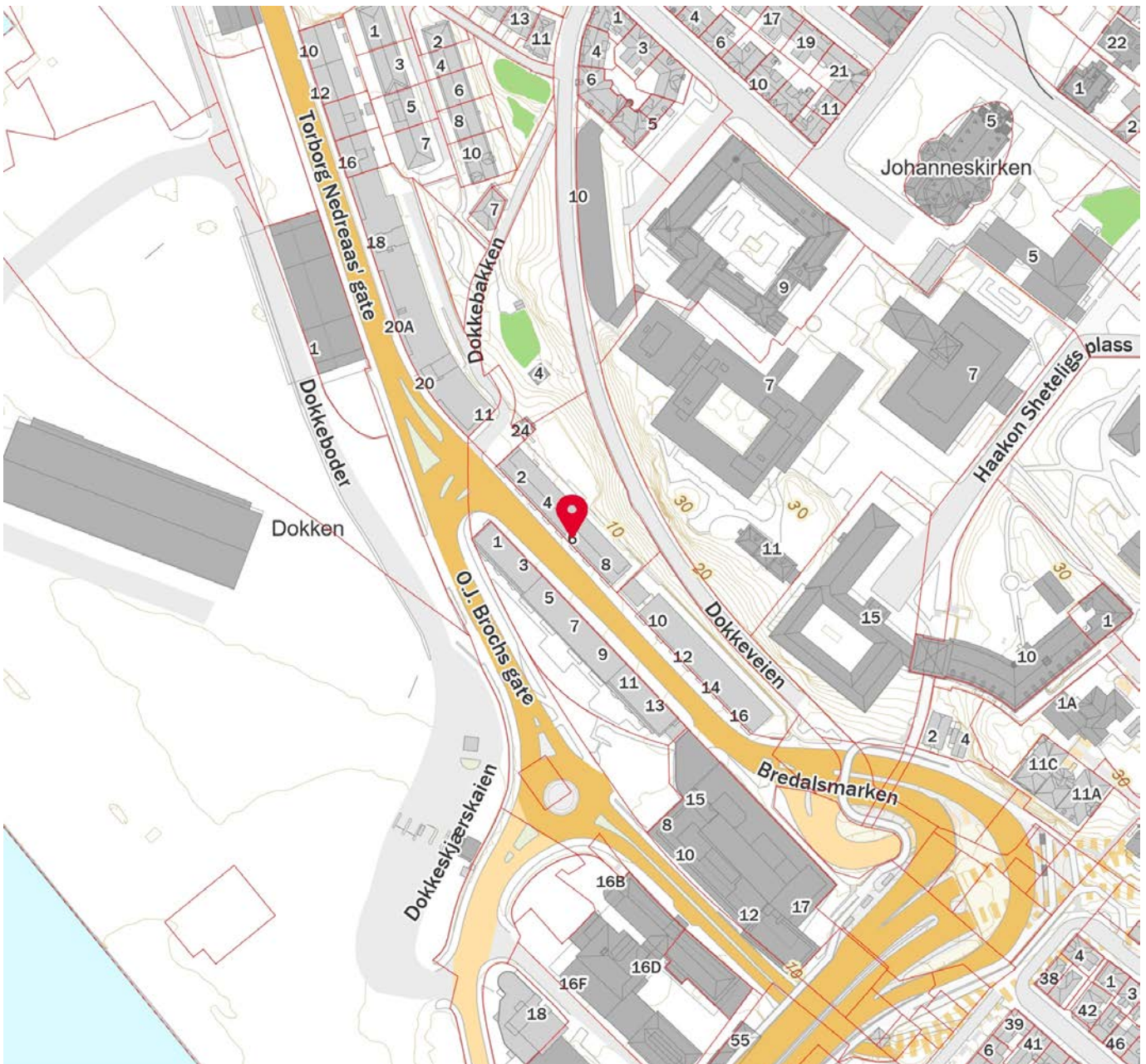
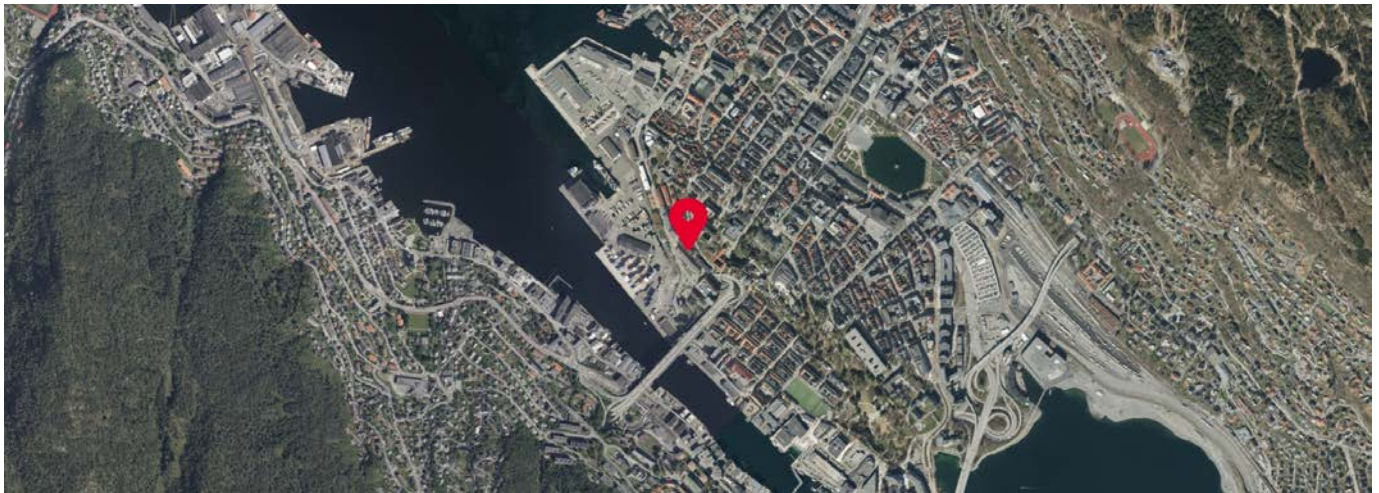


0% 59%

■ Dokken
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: Bredalsmarken 6
5006 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 15 136
E-post: emil.hauger@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