



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 950 000,-
Omkostn.: Kr 325 100,-
Total ink omk.: Kr 13 275 100,-
Felleskostn.: Kr 4 596,-
Selger: Fredrik Andre Aasebø
Kristine Kristensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 133/138 kvm
Tomtstr.: 1235 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 2151
Gnr. 168, bnr. 2151
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1503250287

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Breiviken 3A. En råflott 4-roms toppleilighet i front av moderne Merinoparken. Hjørneleiligheten byr på to fantastiske private uteplasser, to bad, lekkert kjøkken, 1-stavs parkettgulv, og selvsagt egen parkeringsplass med elbillader. Sammen med sin fantastiske beliggenhet, solrike plassering og nydelige utsikt er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Egen takterrasse på 36 m² + trivelig balkong
 - Toppleilighet i front
 - To romslige bad + vaskerom
 - Walk-in closet
 - Tre romslige soverom
 - Stor stue- og kjøkkenløsning
 - Heis fra garasjeplass med elbillader
 - Ekstern bod i tilknytning til parkeringsplass
 - Heis
 - Nærhet til fjell/natur
 - Gangavstand til det meste

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen32

Tilstandsrapport46

Egenerklæring60

Nabolagsprofil.....71

Forbrukerinformasjon 115

Budskjema 117

Eiendomsskatt
Kr 13 641

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 2 141 705

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 8 566 818

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter
Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 86 234 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

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

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
Eierbrøk
1307/27166

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250287

Selger 1 navn

Kristine Kristensen

Selger 2 navn

Fredrik Andre Aasebø

Gateadresse

Breiviken 3A

Poststed

BERGEN

Postnr

5042

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?

År2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år3

Antall måneder5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapTryg forsikring

Polise/avtalendr.8678240

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

Innkalling

Årsmøte 2025

Sameiet Merinoparken

Tidsrom	03. juni 17:30 - 18:30
Invitasjon sendt	26. mai. 20:21
Møteform	Fysisk
Møteleder	Fredrik Andre Åsebø
Referent	Fredrik Andre Åsebø
Protokollvitner	Sun Nordstrønen Fredrik Andre Åsebø



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Sun Nordstrønen, Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

3. Regnskap

Beskrivelse

Sameiet hadde inntekter på 1,3 millioner kroner, mot et budsjett på 1 million. Økningen skyldes i hovedsak at sameierne betalte én ekstra måned med felleskostnader for å sikre likviditet til forskuddsbetaling av festeavgiften – i tråd med en avtale inngått før dagens eiere flyttet inn.

Kostnadene ble lavere enn budsjettert, blant annet takket være god oppfølging av reklamasjoner og betydelig dugnadsinnsats fra styret, som har redusert behovet for innkjøp av eksterne tjenester.

Resultatet ble et overskudd på ca. 300 000 kroner, og egenkapitalen ved årsskiftet var på omtrent 500 000 kroner.

PHM Forvaltning AS, som er sameiets forretningsfører, har hatt kapasitetsutfordringer. Regnskapet er nå til revisjon, og sameiets revisor, RSM Norge AS – PHMs foretrukne revisjonsbyrå – har så langt ikke meldt om vesentlige endringer. Styret forventer å kunne legge frem revisjonsberetning uten merknader på årsmøtet.

Vedlegg

Årsregnskap 2024 Sameiet Merinoparken.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

5. Valg

Styreleder

Fredrik Andre Aasebø (For 2 år)

Varamedlem (2 til valg)

Tone Selmer Skuggevik (For 1 år)

Kristine Kristensen (For 1 år)

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Merinoparken

Tidsrom	03. juni 17:30 - 18:30
Invitasjon sendt	26. mai. 20:21
Møteform	Fysisk
Møteleder	Fredrik Andre Åsebø
Referent	Fredrik Andre Åsebø
Protokollvitner	Sun Nordstrønen Fredrik Andre Åsebø



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Fredrik Andre Åsebø

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

2. Årsberetning

Beskrivelse

Det har vært et aktivt år for styret. Mer informasjon om styrets arbeid og aktivitet i sameiet siden forrige årsmøte finnes i vedlagte Årsrapport for 2025.

Vedlegg

Årsrapport 2025 fra Styret i Sameiet Merinoparken.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Ja

3. Regnskap

Beskrivelse

4. Styrehonorar og påskjønnelser for 2024

Beskrivelse

Det har vært et aktivt år med høy arbeidsmengde for styret. Honoraret er satt ut fra innsats og tidsbruk.

Sameiets kostnader har vært lavere enn budsjettert, blant annet fordi styret har gjort mye på dugnad i stedet for å kjøpe eksterne tjenester.

Det foreslås et samlet styrehonorar på kr 60 000, som er samme beløp som i fjor, uten pris- eller lønnsjustering. Ifølge OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar i 2024 kr 2 085 per bolig for mindre sameier (6–30 enheter). Vårt honorar utgjør kr 1 667 per bolig, altså ca. 20 % under snittet.

Honoraret foreslås fordelt slik:

- 50 % til styreleder
- 25 % til hvert styremedlem

Påskjønnelser:

- Styreleder foreslås tildelt en skattefri gave til en verdi av kr 5 000 som takk for ekstra innsats med garasjeprosjektet.
- Varamedlem Tor Atle Tuv foreslås tildelt et gavekort på kr 2500 for deltakelse på flere styremøter.

Gavekortene utformes i tråd med skattereglene og kan ikke veksles inn i kontanter.

Flertallskrav

Simpelt flertall

- Økende driftskostnader, spesielt knyttet til energi og forsikring
- Potensiell økning i vedlikeholdsbehov etter garantiperiodens utløp
- Uforutsette konsekvenser av garasjedeling og nabotomten

Styret følger utviklingen tett og planlegger gradvis styrking av sameiets egenkapital for å møte fremtidige behov.

4. Forutsetning om fortsatt drift Styret bekrefter at forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet.

5. Arbeidsmiljø Sameiet har ingen ansatte.

6. Likestilling Styret består av tre menn og to kvinner. Kvinneandelen vurderes som tilfredsstillende.

7. Ytre miljø Sameiet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad og har forsvarlig avfallshåndtering gjennom godkjente aktører.

Bergen, mai 2025

Fredrik Andre Aasebø

Kristine Gjesdal

Sun Nordstrønen

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Merinoparken					
Resultatregnskap år 2024					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Inntekter					
		971 378	757 552	896 652	971 378
		258 768	215 568	258 768	258 768
		101 289	75 200	76 800	121 800
Sum inntekter		1 331 435	1 048 320	1 232 220	1 351 946
Kostnader					
Lønn	1	68 460	21 566	68 460	78 460
Kommunale avgifter		0	12 116	16 400	16 400
Strøm og varme	2	135 193			

