



aktiv.

Bendixens vei 1, 5063 BERGEN

**Lys og koselig 3-roms
hjørneleilighet | Solrik altan på 5
m² | Sentral plassering | Kort vei til
det meste**



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830
E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 343 433,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 994 783,-
Felleskostn.: Kr 5 369,-
Selger: Amalie Rullestad
Håkon Leth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 58/64 kvm
Tomtstr.: 2864.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 402
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1503250274

Et godt sted å bo!

Victoria Giske v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Bendixens vei 1. En lys, romslig og lun leilighet med flott beliggenhet og gode solforhold. Få min. gange til butikk, bybanestopp, treningssenter og fine turområder. Dette er en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Høydepunkter
- Nytt, lekkert kjøkken fra 2023
 - Vestvendt altan på 5 m² med gode solforhold
 - Romslig stue på 23,3 m², med koselig peisovn
 - Masse lagringsplass med arealeffektiv planløsning og to eksterne boder
 - Sentral beliggenhet med kort gangavstand til to ulike bybanestopp
 - Koselig og familievennlig nabolag
 - Mye inkludert i felleskostnadene
 - Ikke dokumentavgift eller forkjøpsrett

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding :)



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen20

Tilstandsrapport36

Egenerklæring59

Energiattest64

Nabolagsprofil98

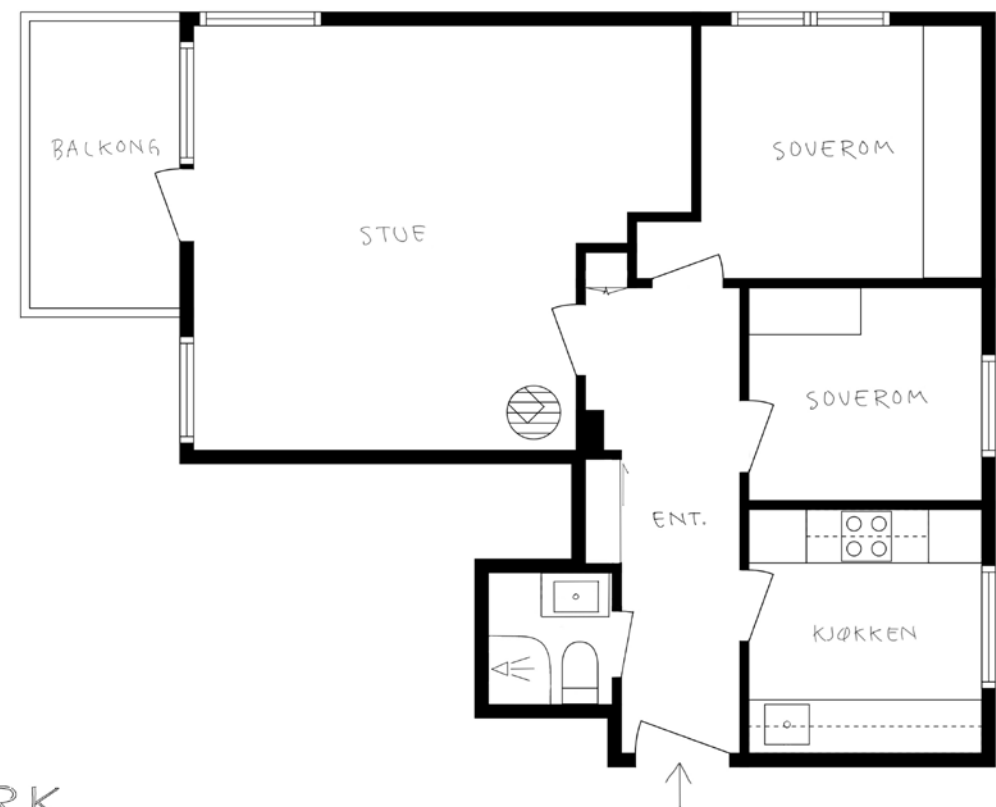
Forbrukerinformasjon 104

Budskjema 105



Plantegning

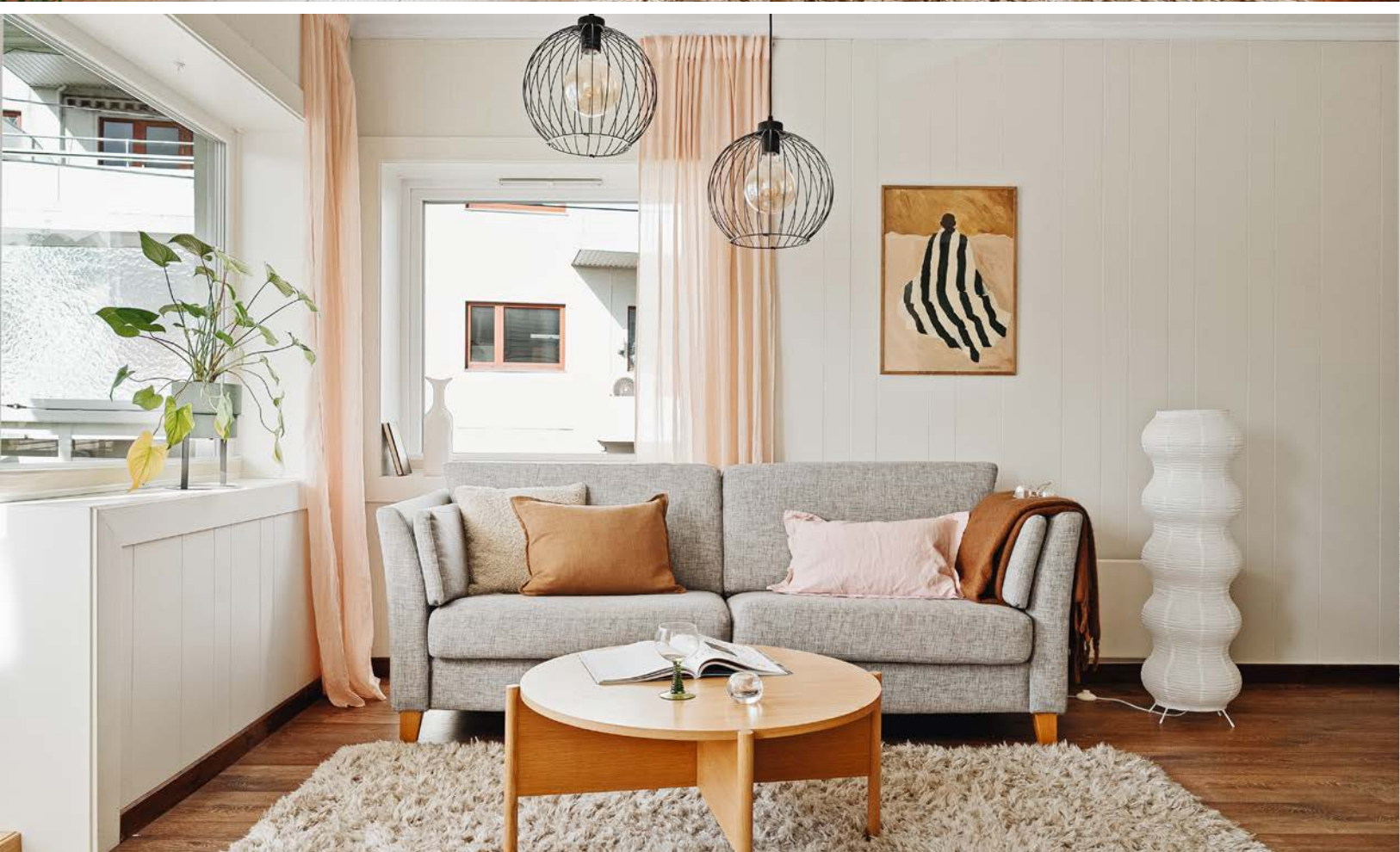
2. etasje



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TRULS BAKKEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

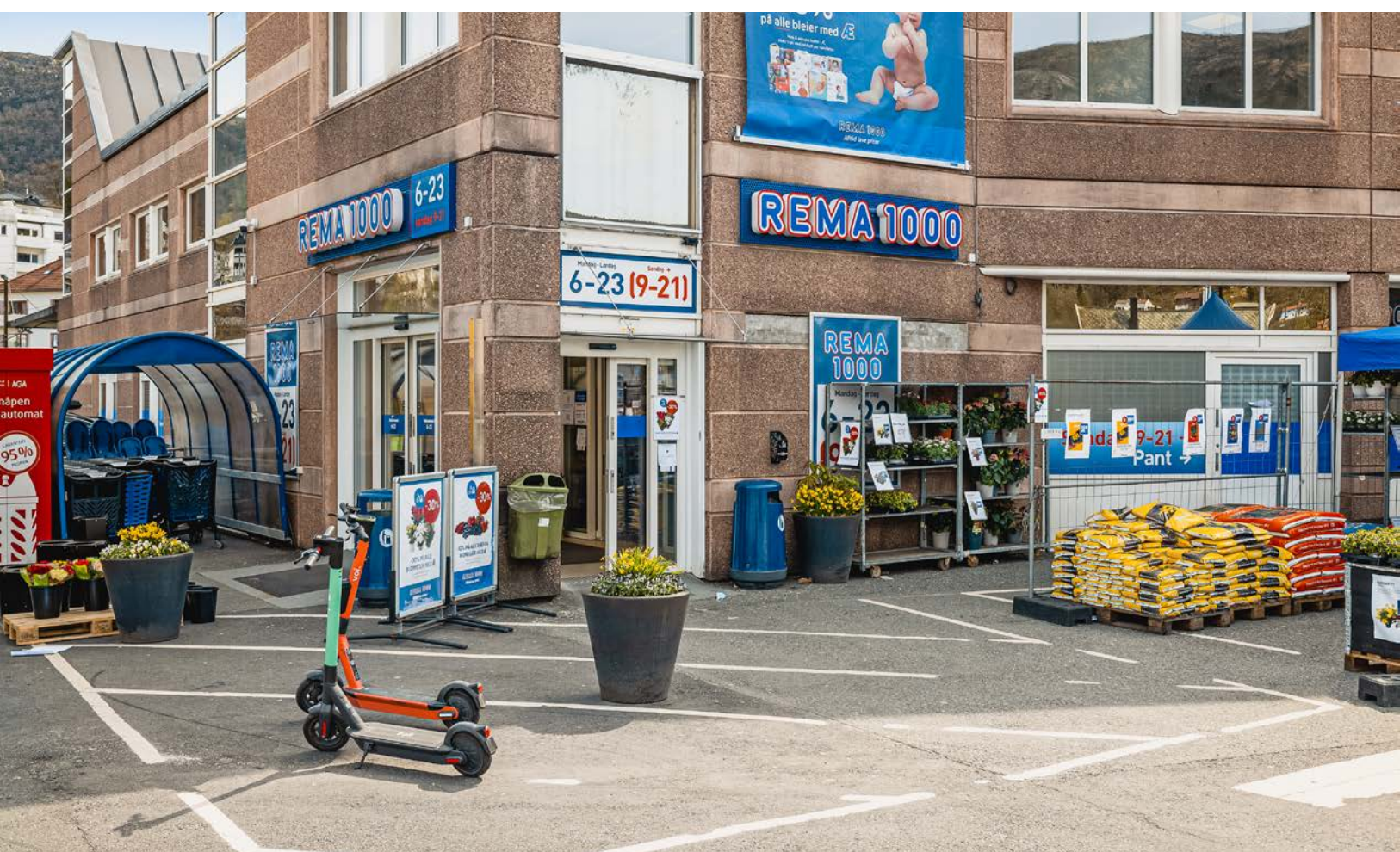














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Ekstern bod (6,4 m²) 2. etasje

BRA-i: 58 m² Entré/gang (7,9 m²), bad (2,1 m²), soverom (9,4 m²), soverom 2 (6,2 m²), stue (23,3 m²), kjøkken (7,1 m²)

3. etasje

BRA-e: 0 m² Ekstern bod (ikke målbar pga takhøyde)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk:

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,2 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i hoveddel av stue er: 2,50 m - 2,52 m.

Eksterne boder:

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 6,4 m² og en bod i loft-etg. Bod i loft-etg er ikke målbar pga takhøyde, gulvareal: 5,2 m².

Eksterne boder er inkludert i BRA-e.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2864.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, grøntarealer og div prydbusker/ beplantning.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt på Minde, like mellom Wergeland og Brann Stadion. Her kan du bosette deg i sentrale omgivelser for samtidig å ha kort vei

til blant annet kollektivtransport, dagligvarebutikker, restauranter, skoler og barnehager.

Nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Hope, finner du like rundt svingen. Her kan du spasere ned for en rask og enkel handletur. For ukeshandelen kan du ellers ta turen bort til Rema 1000 Wergeland, KIWI Birkeveien eller MENY Sletten. I en ellers hektisk hverdag kan take away-middagen hentes fra iSushi Minde eller NawabS.

For ytterligere flere butikker er det kort vei til Sletten Senter. Her finner du alt i fra Vinmonopolet, apotek, dagligvarebutikker, klesbutikker, kaféer og bybanestopp. Nærmeste bybanestopp fra leiligheten er Wergeland og Brann Stadion, få minutter til fots.

For den tur og treningsglade kan turer rundt Tveitevannet og Kristianborgvannet anbefales. For dem som ønsker fjelltur finner man enkelt veien opp til Løvestakken og Ulriken begge være gode alternativer. I område finner man ellers Wergeland fotballbane, Fyllingsdalstunnelen, Bergenshallen og Bergen Tennisarena.

Skulle man ønske å trene innendørs kan det anbefales å ta turen til SATS Wergeland, Trene Sammen Kronstad, Sporty Bergen Landås, eller MOVA Landås.

På en bedagelig søndag ligger boligen i et pent anlagt område, med blant annet Fridalparken og Leaparken en kort spasertur unna.

Til Bergen sentrum tar det ca. 10 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Fridalen skole (1-7 kl.)
- daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)
- Landås skole (1-7 kl.)
- Slettebakken skole
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
- Gimle Oppvekstun (8-10 kl.)
- NTG Brann Stadion
- Langhaugen videregående skole
- Universitetet i Bergen
- Handelshøyskolen BI
- Høgskulen på Vestlandet

Barnehager:

- Minde barnehage
- Fridalen Åpen barnehage
- Norlandia Inndalen barnehage
- Årstad brannstasjon barnehage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kollektivtranspor, Wergeland bybanestopp, ligger like rundt svingen og tar deg enkelt både mot Flesland og Bergen Sentrum.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTRUKSJON:

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside med lekter og platekledning. Murfasadene ble malt i 2016. Ny aluminiumskledning på gavlvegg utenfor nr 7 i 2018. Montert av DBlikk AS. Fasadene er Brls ansvar.

TAKTEKKING:

Valmtak. Taksperrer av tre, tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner i aluminium. Nedløp i plast. Ny taktekking i 2008. Arbeidet ble utført av Fana Blikk AS. Taktekking er Brls ansvar. Taktekking er mosegrodd. Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av betongtakstein.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann Trond Bertelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2014.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 11 år og 2 mnd.

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

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, kun av faglært. Gjelder kjøkken. Oppkobling av kjøkken og installerte en waterguard som beskytter oppvaskmaskinen. Ivars vann og avløp as.

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

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja. Noe fukt i borettslagets kjeller.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Se boligmappa. Renoverte kjøkken desember 2023. RGR elektro as.

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?: Ja.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Nei.

- 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. Ja, vi er i Bergen. Det er rotter i uteområdet, men vi har ikke opplevd skader eller skadedyr i borettslaget.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Victoria Giske har gleden av å presentere Bendixens vei 1!

Etter å ha tatt turen opp til andre etasje møtes du av en romslig entré på 7,9 m² med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. Her finner du flere smarte løsninger for garderobeskap. Praktisk for hele familien!

BAD:

Badet på 2,1 m², er lys av farge og selvsagt helfliset. Her er keramiske fliser på gulv og vegger og malt platekledning m/led spotlights i himling. Badet inneholder servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Her er også avtrekksventil i himling.

KJØKKEN:

Selve høydepunktet i boligen, kjøkkenet, er svært lekkert og moderne og er på 7,1 m². Kjøkkenet fikk ny innredning i 2023 fra Svane, med blant annet ny oppvaskmaskin og kjøleskap m. frys fra Siemens. Skapene er gode av størrelse og har en sprek og frisk farge. Sammen med rommets vindu oppleves kjøkkenet som et friskt pust igjennom boligen.

Kjøkkenet har slette fronter, laminat benkeplate, stål vaskekum og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn (IKEA) fra 2018, platetopp m/induksjon (IKEA) fra 2012/13, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (IKEA). Fra 2018.
- Platetopp m/induksjon (IKEA). Fra 2012/2013.
- Oppvaskmaskin (Siemens). Fra 2023.
- Kjøleskap/frys (Siemens). Fra 2023.

SOVEROM:

Leiligheten har to soverom - et hovedsoverom på 9,4 m² og et på 6,2 m². Soverommene er begge av god størrelse og har plass til blant annet stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Soverommene kan også enkelt møbleres til blant annet hjemmekontor.

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Malt platekledning, malt tynnpanel.
- Himling: Malt platekledning, malte betong.

OPPGRADERINGER:

- Leiligheten ble modernisert i 2012/2013 i regi av tidligere eier. Eksisterende tynnpanel ble malt i forbindelse med modernisering.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.
- Nytt kjøkken i 2023.

ANNET:

- Skyvedørsgarderobe og innebygd skap i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap. Avløpsrør av plast. Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 x 287 liter. Fra 2013. Produsent: Oso Hotwater. Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap. Nye vann- og avløpsrør i bygningen i 2013. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

VENTILASJON:

Badet har mekanisk avtrekk og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og noen ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

EL. ANLEGG:

Sikringsskap i fellesarealer. Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer

(jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/ fjernavlesning, jordfeilbryter. Overlastvern på 40 ampere.

Kurser.
- 20 ampere. 1 stk.
- 16 ampere. 2 stk.
- 15 ampere. 3 stk.
- 10 ampere. 2 stk.
Ny strømmåler i mai 2018.

BELYSNINGSUTSTYR:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2013). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

EL. OPPVARMING:
- Varmekabler på bad (fra 2013).
- Folie gulvvarme på kjøkken (fra 2023).
- Fire vegghengte panelovner.

Plejd:
Det er montert noen produkter fra Plejd i leiligheten. Last ned appen og bruk systemkoden i sikringskapet for å komme i gang.
For mer info: <https://www.plejd.com/nb-no>

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyde bør økes dersom balkongen skal oppgraderes i regi av Brl slik at dagens krav tilfredsstilles.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Gulv må avrettes for å lukke TG 2 avvik.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre glassdør og dørterskler bærer preg av elde/slitasje. Enkelte innerdører tar litt i karm. Badedør og kjøkkendør har noe fuktutsvelling i nedre del.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Enkelte innerdører bør justeres. Dørterskler bør lokal utbedres v/ behov. Badedør og kjøkkendør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2014. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler

at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

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. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altiboks er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Borettslaget har noen parkeringsplasser på baksiden av blokken, ellers er det parkering i offentlig vei. Mulighet for leie av garasje, tildeles etter venteliste.

Forsikringsselskap
Codan Forsikring Nuf

Polisenummer
440154248

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
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help Forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv Pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget informerte ved innkalling til årsmøte 2025, at følgende planer er på agendaen fremover:
- Fullføring av nytt gjerde
- Brannvarsling i fellesareal
- Fjerning av mose på tak
- Veien hvor problemene enten må løses punktvis, eller ved å legge ny asfalt.
- Det ble byttet 2 pipeløp i vinter, mulig det kan komme krav om flere på sikt, informerer styreleder.

Borettslaget øker felleskostnadene i henhold til prisøkning/inflasjon , men det er pr. i dag (18.09.2025) ikke planlagt opptak av ny gjeld.

Konferer megler for mer info.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad (fra 2013).
- Folie gulvvarme på kjøkken (fra 2023).
- Fire vegghengte panelovner.

Info strømforbruk

Strømforbruket i 2024 har vært på 7274 kWh. En dyrere mnd har lagt på ca. 1000 kWh, mens en rimeligere mnd har vært i underkant av 200 kWh. Dette gjenspeiler ikke nødvendigvis fremtidig strømforbruk, da det naturligvis vil variere etter bruken.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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.enova.no/nb/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 3 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 800 352

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 201 407

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 64 428 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader.

Utover det som er nevnt under punkt 1 «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

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, a-konto strøm, trappevask, kabel-tv/ internett og diverse drift/vedlikehold av fellesarealer/utvendig bygningsmasse.

Fordeling:

A konto strøm: 465,00 kr.

Altan: 249,60 kr.

Renhold: 123,00 kr.

Lån/Renter: 626,40 kr.

Finanskostnad: 1 253,28 kr.

Kabel-TV/internett: 475,00 kr.

Felleskostnader: 2 176,28 kr.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5369

Andel Fellesgjeld

Kr 343 433

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 15 120

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9

Organisasjonsnummer

981901908

Andelsnummer

4

Om borettslaget

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Styret: Per Erik Moe

E-post: bendixensvei1-9@styrerommet.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13532805

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,45%

Restsaldo 44 731,00

Innfrielsesdato: 01.11.2025

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13556893

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,66%
Restsaldo 1 045 102,00
Innfrielsesdato: 01.01.2034
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207560030
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 8 228 461,00
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207832197
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 3 953 478,00
Innfrielsesdato: 30.09.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

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.

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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Borettslagets vedtekter begrenser ikke dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget planlegger og gjennomfører årlige dugnader.

Styret har vedtatt en prøveordning med 250,- kr timen for arbeid som beboere kan utføre, som det ellers måtte vært leid inn eksterne til å gjennomføre.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 160, bruksnummer 402 i Bergen kommune.Andelsnr. 4 i BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9 med orgnr. 981901908

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

4601/160/402:
10.10.1939 - Dokumentnr: 7626 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Forbud mot næringsvirksomhet

22.08.1952 - Dokumentnr: 7190 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vinduer i tilfluktsrom

12.08.1953 - Dokumentnr: 5428 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1939 - Dokumentnr: 7622 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:160 Bnr:421

02.10.1951 - Dokumentnr: 1397 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKER FRADELTA FRA FRIDALSVEIEN 42 OG 44

24.02.1958 - Dokumentnr: 2295 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
TIDLIGERE BENDIXENSVEI 1, 3, 5, 7, 9 OG 11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1746253 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:402

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest vedrørende "3-etasjes murhus med 9 enkle rom på loft og 6 garasjer i kjeller", datert 22.04.1958.
Det foreligger ferdigattest vedrørende "tilbygg bolig", datert 11.12.2000.

Følgende info er også mottatt:
Det foreligger byggetillatelse vedrørende "vindusendring", datert 27.09.1982.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens planløsning og stemplede tegninger fra 30.10.1951. I dagens planløsning er deler av areal fra "soverom" implementert i i "stue" og "entré".

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.1958.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg og delvis privat veg.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, med følgende planinfo:
PlanID: 10460000
Plannavn: ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEI
Ikrafttrådt: 27.08.1949
Dekningsgrad: 97,3 %

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Minde-Nymark
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Arealformål: Boligområder
Dekningsgrad: 100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Restriksjonstype: Område unntatt fra rettsvirkning
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 16980000
Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND

PlanID: 10570000
Plannavn: ÅRSTAD. SCHWEIGÅRDS VEI 47, 51 OG 53

PlanID: 65880000
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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
3 650 000 (Prisantydning)
343 433 (Andel av fellesgjeld)
3 993 433 (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)

3 994 783 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 002 683 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 005 483 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke (Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter)
24 900 Markedspakke (Stor FINN-annonse, Aktiv Treff, sosiale medier, digital salgsoppgave m.m)
7 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr
2 990 Visning / privatvisning helg / overtagelse pr. stk
6 570 Eierskiftegebyr - OBOS
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 750 Utlegg opplysninger - OBOS

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Ansvarlig megler bistås av

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.09.2025

Vedlegg:

Tilstandsrapport



Leilighet i boligblokk

Bendixens vei 1, 5063 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 402

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 20286-2421

Referansenummer: OH1246

Foretak: Takstopppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no
926 67 005





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 fuktspøk.

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.

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
- støttmurer
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1954

UTVENDIG [Gå til side](#)
Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside med lekter og platekledning. Murfasadene ble malt i 2016. Ny aluminiumskledning på gavlvegg utenfor nr 7 i 2018. Montert av D-Blikk AS. Fasadene er Brls ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:
Valmtak. Taksperrer av tre, tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner i aluminium. Nedløp i plast. Ny taktekking i 2008. Arbeidet ble utført av Fana Blikk AS. Taktekking er Brls ansvar. Taktekking er mosegrodd. Mose bør fjernes ettersom mose fører til fortere nedbryting av betongtakstein.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt tynnpanel.
Himling: Malt platekledning, malte betong.

Oppgraderinger:
- Leiligheten ble modernisert i 2012/2013 i regi av tidligere eier.
Eksisterende tynnpanel ble malt i forbindelse med modernisering.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:
- Skyvedørsgarderober og innebygd skap i entre/gang.
- Skyvedørsgarderober på hovedsoverom.

Pipe og ildsted:

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: ILD. fra 2021.
Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:
Formpresseste profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene ble skiftet i 2012/2013, unntatt innerdør med glassfelt som er av eldre årgang.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad. Areal: 2,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkssystem i himling.

Badet ble renoveret i regi av Brl i 2013 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS og M. Thunestvedt AS.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Areal: 7,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2023.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
Svane kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA). Fra 2018.
- Platetopp m/induksjon (IKEA). Fra 2012/2013.
- Oppvaskmaskin (Siemens). Fra 2023.
- Kjøleskap/frys (Siemens). Fra 2023.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Stekeovn og platetopp har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er led stripe under overskap på den ene siden. Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkeninnredning ble montert av kjøkkenmontør fra Svane Kjøkkenet Bergen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 x 287 liter. Fra 2013.
Produsent: Oso Hotwater. Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap.

Nye vann- og avløpsrør i bygningen i 2013. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk og ventilatorrør på kjøkken går ut



Beskrivelse av eiendommen

igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og noen ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Overlastvern på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
15 ampere. 3 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2013). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2013).
Folie gulvvarme på kjøkken (fra 2023).
Fire vegghengte panelovner.

Plejd:
Det er montert noen produkter fra Plejd i leiligheten. Last ned appen og bruk systemkoden i sikringskapet for å komme i gang. For mer info: <https://www.plejd.com/nb-no>

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

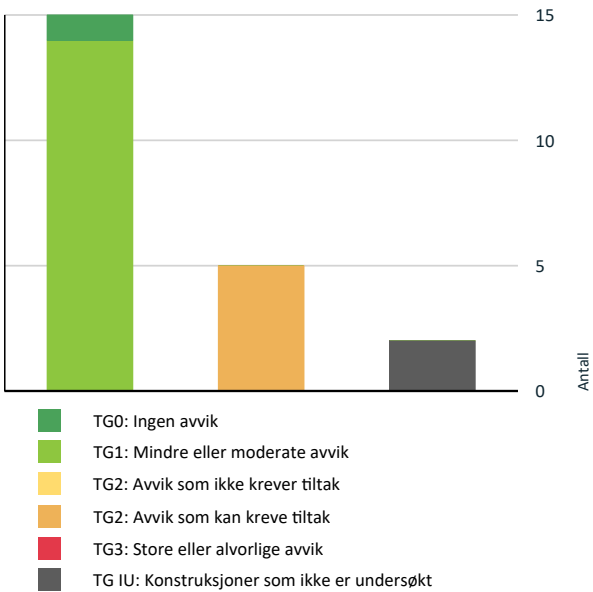
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2-etg > Bad (2,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1954

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 2-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0203.
Vestvendt balkong på 5,3 m² med utgang fra stue. Balkongen er overbygd.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmen.

Vinduene ble skiftet i regi av Brl i 2016. Arbeidet ble utført av Byggmester Jostein Garnes AS. Vinduene har trelags isolerglass. Det er spesialtilpassede plisségardiner på stuevinduer og kjøkkenvindu. Leverandør: Fasadeprodukter. Fra 2022.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Balkongdør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Balkongdør ble skiftet i regi av Brl i 2016. Arbeidet ble utført av Byggmester Jostein Garnes AS. Balkongdør har trelags isolerglass. Nytt dørtelefonanlegg i Brl i 2025.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og balkongdør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Mrk.
Ytterdør tar litt i dørterskel og bør ev. justeres litt om mulig.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 5,3 m² med utgang fra stue. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i stålprofiler og belagt med terrassebord. Rekkverk i stålprofiler og fasadeplater.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,95 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye terrassebord på balkong i 2019. Arbeidet ble utført i regi av Brl. Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde bør økes dersom balkongen skal oppgraderes i regi av Brl slik at dagens krav tilfredsstilles.



Tilstandsrapport



Balkong med utgang fra stue.



Noe malingsflass på stålprofil på rekkverk. Bør ev. males/vedlikeholdes.

INNENDIGE

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt tynnpanel.
Himling: Malt platekledning, malte betong.

Oppgraderinger:
- Leiligheten ble modernisert i 2012/2013 i regi av tidligere eier.
Eksisterende tynnpanel ble malt i forbindelse med modernisering.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:
- Skyvedørsgarderober og innebygd skap i entre/gang.
- Skyvedørsgarderober på hovedsoverom.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/revirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/revirent:

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 17 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er knirk i gulv noen steder.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

I bygninger fra denne tidsperioden er det som oftest oppført tregulv oppå betongdekke. Tregulv er utilgjengelig for besiktigelse og er dermed ikke tilstandsvurdert (TGIU).

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv må avrettes for å lukke TG 2 avvik.



Bilder viser skjevheter i gulv på kjøkken.



Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv på kjøkken.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I Norge anbefales det å måle radon i vinterhalvåret, fra 15. oktober til 15. april, da konsentrasjonen av radon innendørs er høyest. Målingen bør vare i minst to måneder for å gi et pålitelig resultat. Målingen bør utføres i minst to oppholdsrom, som stue og soverom. Sporfilmer sendes inn til laboratoriet som sender radonrapport i retur.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: ILD. fra 2021. Montert av Varme AS. Peisovn er rentbrennende.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er BrIs ansvar. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Utdrag fra feierrapport i naboileilighet (leilighet over denne):

Røykløp 54148, Nr 2 fra høyre.
1. Fugene i skorsteinen begynner å bli dårlig. Dette vil kunne påvirke skorsteinen med at den ikke lenger har samme brannmotstand som forutsatt når den var ny. En utett skorstein fører også til dårligere trekk. Om dere ønsker å fyre med ved i fremtiden anbefaler vi at skorstein rehabiliteres før den blir for dårlig. Moderne rentbrennende vedovner krever også mye mindre diameter på røykrør for å fungere optimalt.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene ble skiftet i 2012/2013, unntatt innerdør med glassfelt som er av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre glassdør og dørterskler bærer preg av elde/slitasje. Enkelte innerdører tar litt i karm. Badedør og kjøkkendør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres. Dørterskler bør lokal utbedres v/ behov. Badedør og kjøkkendør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av kjøkkendør.



Tilstandsrapport



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,1 M²)

Generell

Bad. Areal: 2,1 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling.

Badet ble renoverert i regi av Brl i 2013 i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør. Arbeidet ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS og M. Thunestvedt AS.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket smalt dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

2-ETG > BAD (2,1 M²)

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

2-ETG > BAD (2,1 M²)

Overflater Gulv

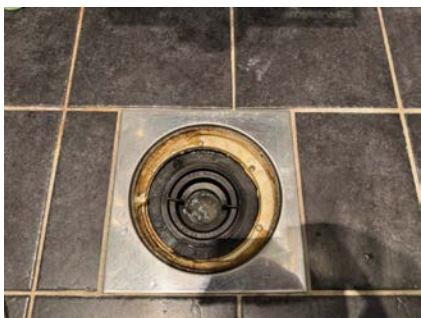
Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

2-ETG > BAD (2,1 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (2,1 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (2,1 M²)

Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

Mrk.
Avtreksventil har ikke optimal effekt.

2-ETG > BAD (2,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN



Tilstandsrapport

2-ETG > KJØKKEN (7,1 M²)

Overflater og innredning

Areal: 7,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2023.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
Svane kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (IKEA). Fra 2018.
- Platetopp m/induksjon (IKEA). Fra 2012/2013.
- Oppvaskmaskin (Siemens). Fra 2023.
- Kjøleskap/frys (Siemens). Fra 2023.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Stekeovn og platetopp har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Det er led stripe under overskap på den ene siden. Det er montert komfyrvakt og Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkeninnredning ble montert av kjøkkenmontør fra Svane Kjøkkenet Bergen.

Kjøkkeninnredning fremstår med liten bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > KJØKKEN (7,1 M²)

Avtrekk

Kjøkkenventilator. Fra 2023. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.



Kjøkkenventilator.



Komfyrvakt v/ kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i bygningen i 2013. Type rørsystem: Uponor. Vvs-arbeid ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

Avløpsrør

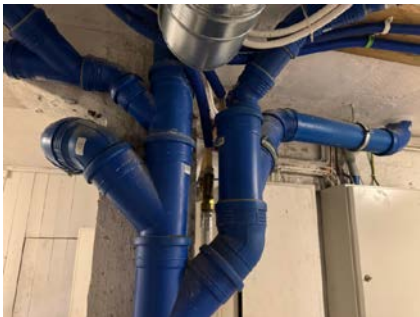


Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør i bygningen i 2013. Vvs-arbeid ble utført av Arna & Åsane Rørleggerservice AS. Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.



Nyere pcv/plastrør i u-etg.

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og noen ventiler i yttervegg, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og balkongdør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillе dagens forskrifter.

TG 1U Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker i u-etg. Volum: 2 x 287 liter. Fra 2013. Produsent: Oso Hotwater.

Felles varmtvannstanker i u-etg. Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap. Felles varmtvannstanker/varmtvannsforsyning er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

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 forenklede 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.

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer, automatsikringer (jordfeilautomater, 3 stk), strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter. Overlastvern på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
15 ampere. 3 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2013). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2013).
Folie gulvvarme på kjøkken (fra 2023).
Fire vegghengte panelovner.

Plejd:
Det er montert noen produkter fra Plejd i leiligheten. Last ned appen og bruk systemkoden i sikringskapet for å komme i gang. For mer info: <https://www.plejd.com/nb-no>

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ikke i vår tid som eiere. Men boligen har moderne sikringsskap med automatbrytere osv. Utført av Serviceelektrikeren og Thunestvedt elektriker.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Opplysninger fra eier.
Nye kurser til kjøkken installert 2023, se boligmappa. RGR elektro AS.
Installasjon av taklampe i stue i 2023, se boligmappa. Fag-elektrikeren AS
Installasjon av taklampe soverom i 2025, se boligmappa. Smart elektronikk AS.



Tilstandsrapport

- 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?
Opplysninger fra eier: BKK har fremlagt rapport og krav fra BKK er håndtert av Thunestvedt eletriker per 14.mai 2014.

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier:

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2014. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i fellesarealer.



Eldre stikkontakt på soverom 2. Det er montert veggplater rundt stikkontakt (ukurant løsning).

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.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevene takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstillе.

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



Tilstandsrapport

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



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

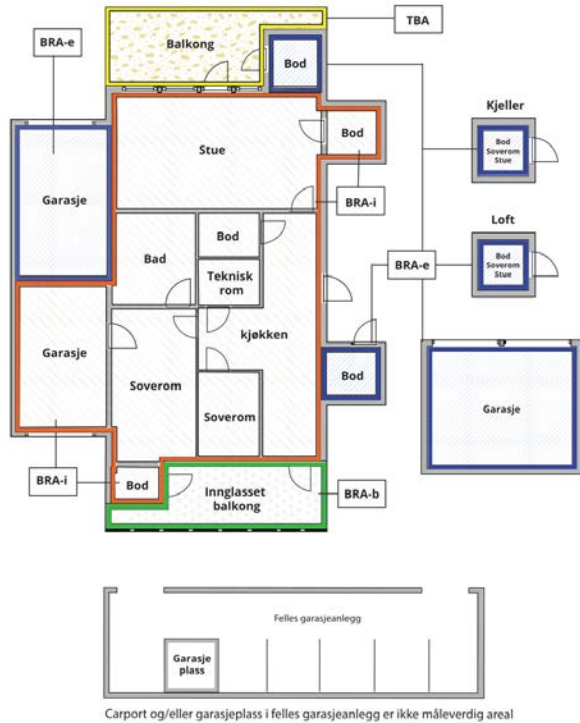
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		6		6	
2-etg	58			58	5
Loft-etg					
SUM	58	6			5
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (6,4 m²)	
2-etg	Entré/gang (7,9 m²), bad (2,1 m²), soverom (9,4 m²), soverom 2 (6,2 m²), stue (23,3 m²), kjøkken (7,1 m²)		
Loft-etg		Ekstern bod (ikke målbar pga takhøyde)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,2 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i hoveddel av stue er: 2,50 m - 2,52 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 6,4 m² og en bod i loft-etg. Bod i loft-etg er ikke målbar pga takhøyde, gulvareal: 5,2 m². Eksterne boder er inkludert i BRA-e.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:
I 2023 fikk vi hjelp av Kvalitets bygg (orgnr. 922312206), til å rive det gamle kjøkkenet og bygge opp rommet på nytt. Faktura foreligger i boligmappa, etterlyst annen dokumentasjon til boligmappa. Svane kjøkken leverte og monterte nytt kjøkken, faktura foreligger i boligmappa. RGR elektro stod for det elektriske, dokumentasjon foreligger i boligmappa. Ivars vann og avløp (orgnr. 926641824) stod for rørleggerarbeidet. Faktura ligger i boligmappa.

Vi har også fått hjelp av Varme AS til å rive ned gammel peisovn, og installere ny rentbrennende vedovn i 2021. Faktura foreligger i boligmappa.

Vinduene ble skiftet i regi av borettslaget i 2016. Badet ble også pusset opp i regi av borettslaget i 2013, da ble det også installert nye rør (rør-i-rør). (Arna og Åsane rørleggerservice og Thunestvedt elektriker.) Borettslaget har hatt service på det sentrale ventilasjonsanlegget (for baderommene) i 2024 eller 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Stue er utvidet litt ihht. opprinnelig plantegning. Det er laget innhuk og tatt noen kvadrat fra hovedsoverom.
Nevnte endring er ikke søknadspliktig til kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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)
Leilighet i boligblokk	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Amalie Rullestad	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	402	0	0	2864.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bendixens vei 1							
Hjemmelshaver Borettslaget Bendixensvei 1-9							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/Borettslaget Bendixensvei 1-9	981901908	H0203	OBOS. Tlf: 02333. www.obos.no	Amalie Rullestad & Håkon Leth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	15 120 31.12.2024	334 316 08.09.2025

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5368,56,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, a-konto strøm, trappevask, kabel-tv/internett og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse. Spesielle forhold Utleieforhold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde på Wergeland/Minde.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot deler av Løvestakken og Ulriken.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Apotek, butikk, treningscenter og spisested på Wergeland.
Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole, Gimle Skole og Høgskolen i Bergen mm.
Flere barnehager i nærområde, samt Montessori skole og barnehage på Brann Stadion.
Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.
Få minutters gange til holdeplass for bybanen.

Leiligheten har sentral beliggenhet i h.h.t til Høyskoleområdet på Kronstad, som er tilrettelagt for 7000 studenter.

Adkomstvei
Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.



Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10460000). Formål: Bolig.
Plan Id: 10460000.
Planens navn: ÅRSTAD. INNDALSVEIEN - BENDIXENS VEG.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 28.03.1949.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten
Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, grøntarealer og div prydbusker/ beplantning.

Parkering:
Borettslaget har noen parkeringsplasser langs vei på forsiden av blokkene, ellers er det parkering i offentlig vei.
Mulighet for leie av garasje. Tildeles etter venteliste.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 160 og bnr. 402 og har følgende adresser:
- Bendixens Vei 1-3-5-7-9.

Tinglyste/andre forhold
Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget
Informasjon om borettslaget:
Borettslaget Bendixensvei 1-9 består av til sammen 39 leiligheter fordelt på to lavblokker.
Borettslaget inneholder 9 stk. 2 roms leiligheter, 18 stk. 3 roms leiligheter og 12 stk. 4 roms leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskerom i u-etg hvor egen vaskemaskin/tørketrommel kan benyttes. Tørkerom i loft-etg.
Felles bod i u-etg og i loft-etg.
Styreleder i Brl: Per Erik Moe.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 981 901 908.
Navn/foretaksnavn: Borettslaget Bendixensvei 1-9.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 10.04.2000.
Stiftelsesdato: 01.02.1955.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i CODAN Forsikring med polisennr 440154248.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Gjennomgått		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Gjennomgått		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Svar på e-post		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsprospekt		Fremvist på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra 2019		Lagret	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	15.09.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.
3	17.09.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 overgangsperiode 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 godkjennelse 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

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

EGNE PREMISSEr:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250274

Selger 1 navn

Håkon Leth

Selger 2 navn

Amalie Rullestad

Gateadresse

Bendixens vei 1

Poststed

BERGEN

Postnr

5063

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?

Ar

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1503250274

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HL, AR

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjelder kjøkken. Oppkobling av kjøkken og installerte en waterguard som beskytter oppvaskmaskinen.

Arbeid utført av

Ivars vann og avløp as

Filer

faktura_2023_554.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt i borettslagets kjeller.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se boligmappa. Renoverte kjøkken desember 2023.

Arbeid utført av

RGR elektro as

Filer

1400827.pdf

1654878.pdf

1401040.pdf

5400879.pdf

5401973.pdf

5400882.pdf

1501372.pdf

1400277.pdf

1490116.pdf

Garantiskjema varmefolieanlegg.pdf

5S Samsvarserklæring.pdf

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

Sluttkontr. Samsvarserkl. Ny. (Montering og utbytting av taklampe).pdf

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250274

Initialer selger: HL, AR

2

60

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

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja, vi er i Bergen. Det er rotter i uteområdet, men vi har ikke opplevd skader eller skadedyr i borettslaget.

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250274

Initialer selger: HL, AR

3

61

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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: 1503250274

Initialer selger: HL, AR

4

62

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Leth	3e2e637705559051dcad9f0d92030ad4837ee98	10.09.2025 18:54:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Rullestad	5d5c95390c383eefccf7b2bddca8bf67e7ee55e1	10.09.2025 18:55:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250274

→ 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.

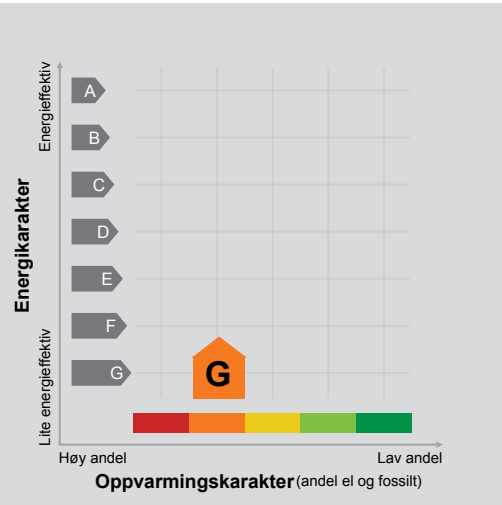
→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

63

ENERGIATTEST



Adresse	Bendixens vei 1
Postnummer	5063
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	402
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139747259
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-168153
Dato	14.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 7 330 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 668 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Montering tetningslister

- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1953
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**VEDTEKTER FOR
BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9**

Organisasjonsnummer 981 901 908
Revidert 2013. Sist endret på generalforsamling 19. mars 2014.
Revidert på generalforsamling 15.05.20

§1

Borettslagets navn er Borettslaget Bendixensvei 1-9.

Borettslaget ligger i Bergen kommune, og forretningskontor skal være i Bergen.

Borettslagets virksomhet og forholdet til andelseierne reguleres av Lov om burettslag av 6. juni 2006 (Borettslagsloven), med de presiseringer som følger av disse vedtektene.

§2

Andelens pålydende er:

- for 4-roms leiligheter kr. 8.000
- for 3-roms leiligheter kr. 6.000
- for 2-roms leiligheter kr. 4.000

Borettslagets eiendom inneholder:

- 12 stk. 4-roms leiligheter
- 18 stk. 3-roms leiligheter
- 9 stk. 2-roms leiligheter

For innskutt kapital vedrørende hybler og garasjer utstedes på navn lydende obligasjoner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§³

Det er bare enkeltpersoner (fysiske personer) som bor i eller skal overta en leilighet i Borettslaget som kan være andelseier i Borettslaget Bendixens vei 1-9, og ingen kan eie mer enn 1 andel. Det gjøres ikke unntak fra dette med mindre det følger av Borettslagsloven § 4-2 (1).

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Ved arv kan Borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet at andelen innen seks måneder etter pålegget er mottatt skal overdras til en person som styret så må godkjenne.

Enhver andelseier skal inneha et eksemplar av disse vedtektene.

Andelseiere som eier obligasjon vedrørende garasje, kan ikke omsette denne sammen med borettsandelen ved salg av leiligheten. Obligasjonen for garasjen skal straks innløses av Borettslaget og overdras til en annen av Borettslagets andelseiere etter prioritetsliste og etter beslutning av styret.

Obligasjoner vedrørende hybel omsettes sammen med leiligheten, forutsatt at ingen andre andelseiere ønsker å overta hybelen.

Fremleie/bruksoverlating av leilighetene er ikke tillatt unntatt i spesielle tilfeller og etter godkjenning fra styret. De nærmere regler for slik godkjenning følger av Borettslagsloven §§ 5-5 til 5-10.

En andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. De nærmere reglene for slik kortidsutleie følger av Borettslagslovens § 5-4.

Fremleie av garasjer kan kun finne sted til andre andelseiere.

Hyblene er ikke våtrom, og det er derfor ikke tillatt å sette inn dusj på disse. Andelseier som eier obligasjon for hybel vil holdes fullt ansvarlig ved en ev. skade som følge av overtredelse.

§ 4

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslagsloven kapittel 4.

§ 5

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Styret kan nekte godkjenning når det finner at det foreligger saklig grunn til det.

Nærmere regler for behandling av godkjenning ved eierskifte følger av Borettslagsloven §§ 4-4 til 4-7.

En andelseier som misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor borettslaget eller har stått for alvorlige og/eller gjentatte brudd på lagets husordensregler, kan av styret nektes å fortsette som andelseier etter reglene i Borettslagsloven § 5-22.

Den som nektes slik rett, må innen 3 måneder etter skriftlig melding om dette er mottatt, fraflytte leiligheten og overdra sin andel til en styret kan godkjenne.

§ 6

Lagets styre skal bestå av styreleder og fire styremedlemmer som velges blant borettslagets andelseiere. Det skal også velges to varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for en periode på to år, og kan gjenvelges uten periodebegrensning.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styret konstituerer seg selv med nestleder og sekretær.

§ 7

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

Nærmere regler for styrets arbeid følger ellers av Borettslagsloven §§ 8-1 til 8-9.

§ 8

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst fire av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

På generalforsamlingen har hver andelseier 1 stemme. En andelseier kan la seg representere ved fullmakt etter reglene i Borettslagsloven §§ 7-3 og 7-10. Det må fremlegges skriftlig fullmakt.

§ 10

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Eventuelt skifte av revisor skal behandles på generalforsamlingen.

Nærmere regler om generalforsamlingen følger ellers av Borettslagsloven kapittel 7.

§ 11

Generalforsamlingen ledes av styrets leder (nestleder).

Med de unntak som følger av loven eller vedtektenes § 12, avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare avgjøres av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6234

BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6234>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Viktig: Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sverre Aleksandersen og Cecilia Elisabeth Kvamme er valgt

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Per Erik Moe som møteleder.

Forslag til vedtak

Per Erik Moe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkalling godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 6234 Borettslag Bendixensvei 1-9.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 52 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ågot Bjotveit
- Håkon Leth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Bugge

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styrets leder Per Erik Moe, Bendixens Vei 7

Styremedlem Håkon Leth, Bendixens Vei 1

Styremedlem Geir Ivar Vinsjevik, Bendixens Vei 9

Styremedlem Ingvild Opedal Lunde, Bendixens Vei 3

Varamedlem Cecilie Bugge, Bendixens Vei 7

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post bendixensvei1-9@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo er også tilgjengelig som en app. Styret kan også anbefale BIR-appen for å følge med på når bosspennene må settes ut.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bendixensvei 1-9

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. Borettslaget Bendixensvei 1-9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981901908, og ligger i Bergen kommune. Gårds- og bruksnummer: 160 402

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Bendixensvei 1-9 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland. Se vedlegg 1-6 av 25 Årsrapport-6234.pdf 2 Borettslaget Bendixensvei 1-9

Styrets arbeid

I løpet av innværende styreperiode måtte det holdes et ekstraordinært årsmøte pga at styreleder Alette F Grøsvik flyttet. Dagens styre ble konstituert 9. desember og har i løpet av tiden siden siste ordinære generalforsamling:

- Etterkommet krav fra kommunen om utbedring av pipeløpet i nr. 7.
- Inngått avtale med nytt vaskebyrå om regelmessig vask av fellesarealer.
- Fått utført service på ventilasjonsanlegget.
- Planlagt og gjennomført årlig dugnad, tirsdag 29.04.25.
- Forhandlet ned renten på borettslagets to lån i OBOS-banken til 5,74%. Denne er siden blitt ytterligere redusert.
- Reforhandlet avtale med strømleverandør.

Saker som er på agendaen for tiden fremover er fullføring av nytt gjerde, brannvarsling i fellesareal, fjerning av mose på tak og veien vår hvor vi enten må løse problemene punktvis eller legge ny asfalt.

Styret har også vedtatt en prøveordning med 250 kr timen for arbeid vi som beboere kan utføre som vi ellers ville leid inn eksterne til å gjøre. Så om du har forslag til ting som du kan utføre som vil bidra til å holde nede felleskostnadene, så vil styret gjerne høre fra deg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 631 500 for 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bendixensvei 1-9.

Lån

Borettslaget Bendixensvei 1-9 har to lån i Husbanken og to lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsfører er budsjettert til kr 74 000 for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bendixensvei 1-9

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Bendixensvei 1-9** som viser et overskudd på kr 557.845. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

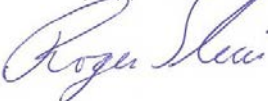
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 25/4-25
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9
ORG.NR. 981 901 908, KUNDENR. 6234

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	337 900	521 868
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	557 845	312 137
Avgang/tilgang garasje plass 13	5 000	-15 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-397 328	-481 105
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	165 517	-183 968
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	503 417	337 900

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	732 452	606 646
Kortsiktig gjeld	-229 035	-268 746
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	503 417	337 900

BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9
ORG.NR. 981 901 908, KUNDENR. 6234

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 659 689	2 600 387	2 863 000	2 712 000
Ladeinntekter EL-bil		41 465	0	0	40 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 701 154	2 600 422	2 863 000	2 752 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 332	-13 761	-7 400	-7 332
Styrehonorar	4	-52 000	-45 000	-52 000	-52 000
Revisjonshonorar	5	-7 686	-7 294	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-69 260	-65 770	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-11 330	-2 063	-3 500	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-105 709	-298 655	-71 500	-205 520
Forsikringer		-88 314	-114 401	-126 000	-151 000
Kommunale avgifter	8	-557 254	-523 331	-562 500	-631 500
Energi/fyring		-183 961	-207 169	-210 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 567	-264 506	-225 000	-223 000
Andre driftskostnader	9	-73 718	-71 847	-62 200	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 380 132	-1 613 797	-1 398 600	-1 621 352
DRIFTSRESULTAT		1 321 022	986 625	1 464 400	1 130 648
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 316	2 906	600	1 000
Finanskostnader	11	-767 493	-677 394	-749 000	-750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-763 177	-674 488	-748 400	-749 000
ÅRSRESULTAT		557 845	312 137	716 000	381 648
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		557 845	312 137		

BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9
ORG.NR. 981 901 908, KUNDENR. 6234

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 299 998	4 299 998
Andre varige driftsmidler	13	85 899	90 899
SUM ANLEGGSMIDLER		4 385 897	4 390 897
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	6 593
Forskuddsbetalte kostnader		82 281	69 764
Andre kortsiktige fordringer	14	5 000	55 773
Driftskonto OBOS-banken		344 227	474 516
Sparekonto OBOS-banken		300 909	0
SUM OMLØPSMIDLER		732 452	606 646
SUM EIENDELER		5 118 349	4 997 542
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 987 089	-9 544 934
SUM EGENKAPITAL		-8 987 089	-9 544 934
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 613 053	14 010 381
Borettsinnskudd	17	263 350	263 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 876 403	14 273 731
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 098	24 584
Leverandørgjeld		21 890	26 596
Påløpte renter		88 909	147 092
Påløpte avdrag		0	70 474
Annen kortsiktig gjeld	18	96 138	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		229 035	268 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 118 349	4 997 542
Pantstillelse	19	19 200 000	19 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24.04.2025

Styret i Borettslaget Bendixensvei 1-9

Per Erik Moe/s/

Marte Østensen Haugseng/s/

Ingvild Opedal Lunde/s/

Geir Ivar Vinsjevik/s/

Håkon Leth/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	987 264
Rehabilitering	799 536
Lån/Renter	333 864
Kabel-TV	222 300
Brensel	217 620
Ytre vedlikehold	93 600
Tillegg	65 916
Hybel	45 000
Garasjeleie	28 860
Trappevask	14 040
Strøm motorvarmere	3 600
Andre overfør./anvendelser	-151 911
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 659 689

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 332
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 332

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 52 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 447, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 686.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 330
SUM KONSULENTHONORAR	-11 330

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-91 076
Drift/vedlikehold VVS	-7 186
Drift/vedlikehold elektro	-3 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 947
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 709

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-157 405
Vann- og avløpsavgift	-242 920
Feieavgift	-16 965
Renovasjonsavgift	-139 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-557 254

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 985
Annet driftsmateriale	-1 264
Renhold ved firmaer	-60 000
Andre fremmede tjenester	-876
Andre kostnader tillitsvalgte	-447
Andre kontorkostnader	-205
Bank- og kortgebyr	-2 941
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 718

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 154
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
SUM FINANSINNTEKTER	4 316

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-767 493
SUM FINANSKOSTNADER	-767 493

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1955	4 299 998
SUM BYGNINGER	4 299 998

Tomten ble kjøpt i 1955.

Gnr.160/bnr.402

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg

Kostpris	25 000
Tilgang 2001	70 899
Tilgang 2017	25 000
Avgang 2020	-30 000
Avgang 2021	-15 000
Tilgang 2023	15 000
Avgang 2024	-5 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	85 899

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2012	-1 074 516	
Nedbetalt tidligere	894 669	
Nedbetalt i år	69 893	
		-109 954

Husbanken		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,66 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2012	-2 395 253	
Nedbetalt tidligere	1 150 997	
Nedbetalt i år	103 212	
		-1 141 044

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-10 348 252	
Nedbetalt tidligere	1 823 667	
Nedbetalt i år	153 526	
		-8 371 059

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-4 496 383	
Nedbetalt tidligere	434 690	
Nedbetalt i år	70 697	
		-3 990 996

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 613 053
-----------------------------	-------------

NOTE: 17

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig	-263 350
SUM BORETT SINNSKUDD	-263 350

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Finans - Altan	-2 167
Finans - Rør	-82 062
Finans - Fasade	-11 908
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-96 138

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	263 350
Pantelån	13 613 053
TOTALT	13 876 403

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

Bygninger	4 299 998
TOTALT	4 299 998

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 6234 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1

Valg av protokollvitner

Sverre Aleksandersen og Cecilia Elisabeth Kvamme er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2

Valg av møteleder

Per Erik Moe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkalling godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til 52 000 ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Valg av tillitsvalgte Styremedlem (kun 1 skal velges) ☐ Ågot Bjotveit ☐ Håkon Leth Varamedlem (kun 1 skal velges) ☐ Cecilie Bugge



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BENDIXENSVEI 1-9

Organisasjonsnummer: 981901908
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

- Forslag til vedtak:

Sverre Aleksandersen og Cecilia Elisabeth Kvamme er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Per Erik Moe som møteleder.

- Forslag til vedtak:

Per Erik Moe er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Møteinnkalling godkjennes

- Forslag til vedtak:

Møteinnkalling godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

- Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52 000.

- Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 52 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håkon Leth (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ågot Bjotveit
Håkon Leth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Bugge (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Bugge

Protokollen er signert av:
Møteleder - Per-Erik Moe /s/
Protokollvitner - Sverre Aleksandersen /s/ og Cecilia Elisabeth Kvamme /s/

Nabolagsprofil

Bendixens vei 1 - Nabolaget Minde - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Brann stadion Linje 1	4 min 0.4 km
Wergeland Linje 10, 49, 82, 83, 740	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.6 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	7 min 0.5 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	9 min 0.8 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	13 min 1.2 km
NTG Brann Stadion	9 min
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km

«Sentralt, rolig og trivelig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

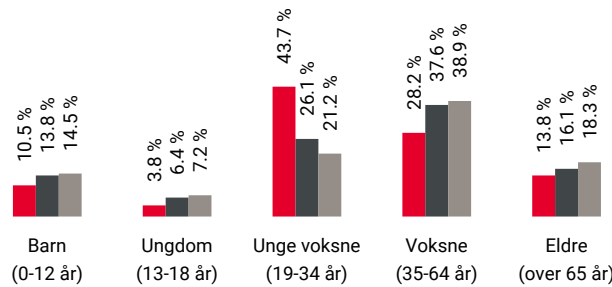
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde	1 171	770
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Inndalen (1-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	5 min 0.4 km
Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hope	2 min
Rema 1000 Wergeland Søndagsåpent	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



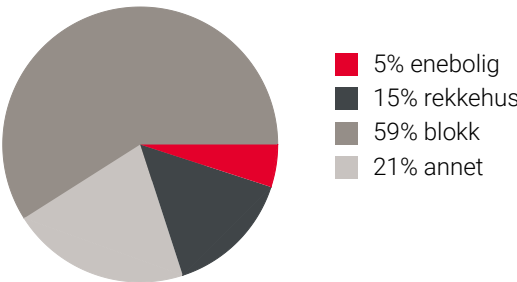
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

Rautjern kunstgressbane Fotball	4 min 0.3 km
Fridalen skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
SATS Wergeland	4 min
Sammen Kronstad	14 min

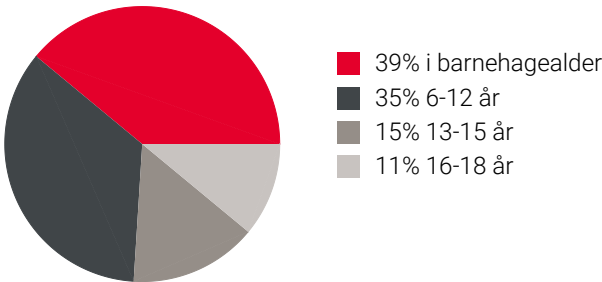
Boligmasse



Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	15 min
Vitusapotek Minde	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

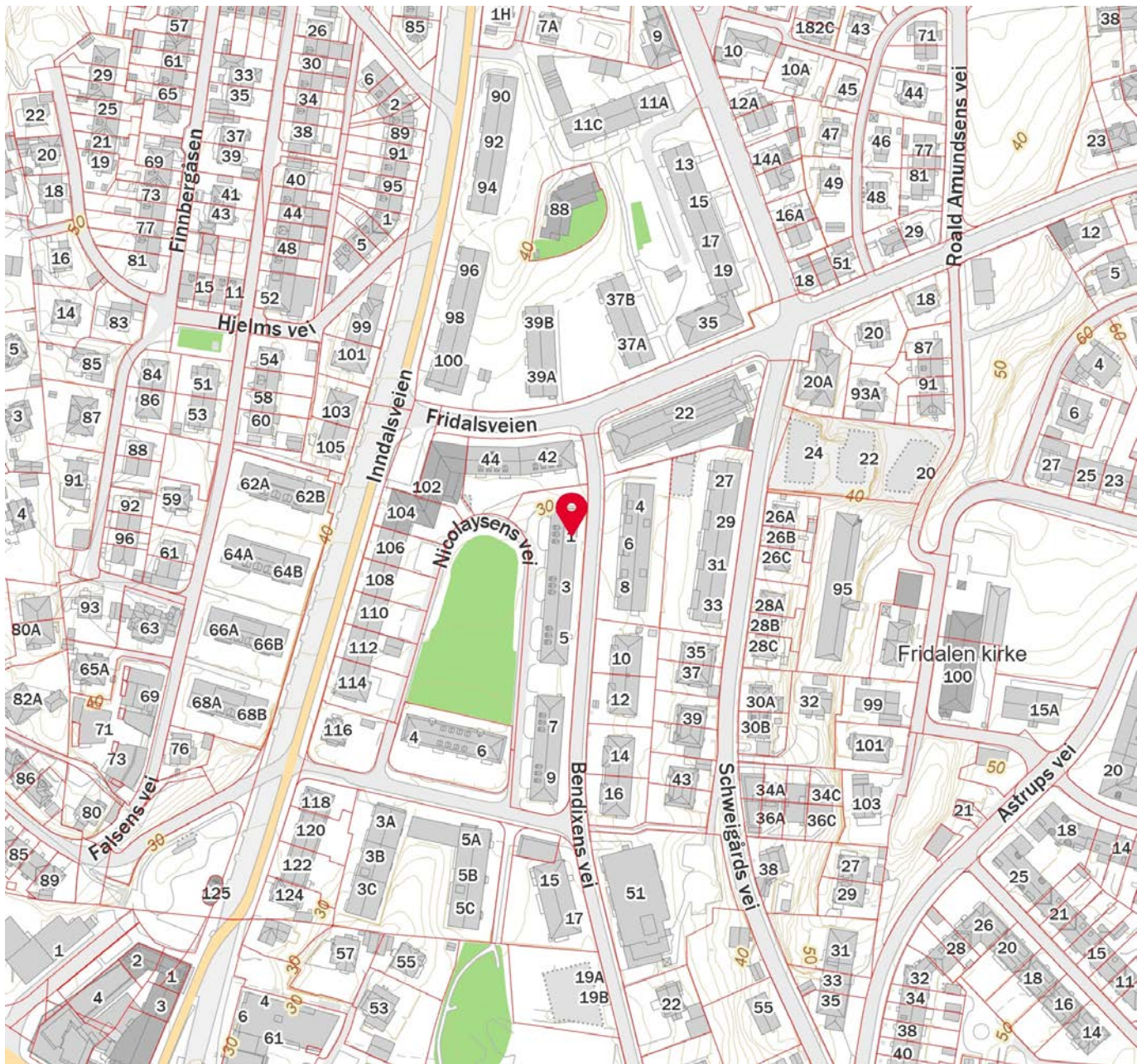
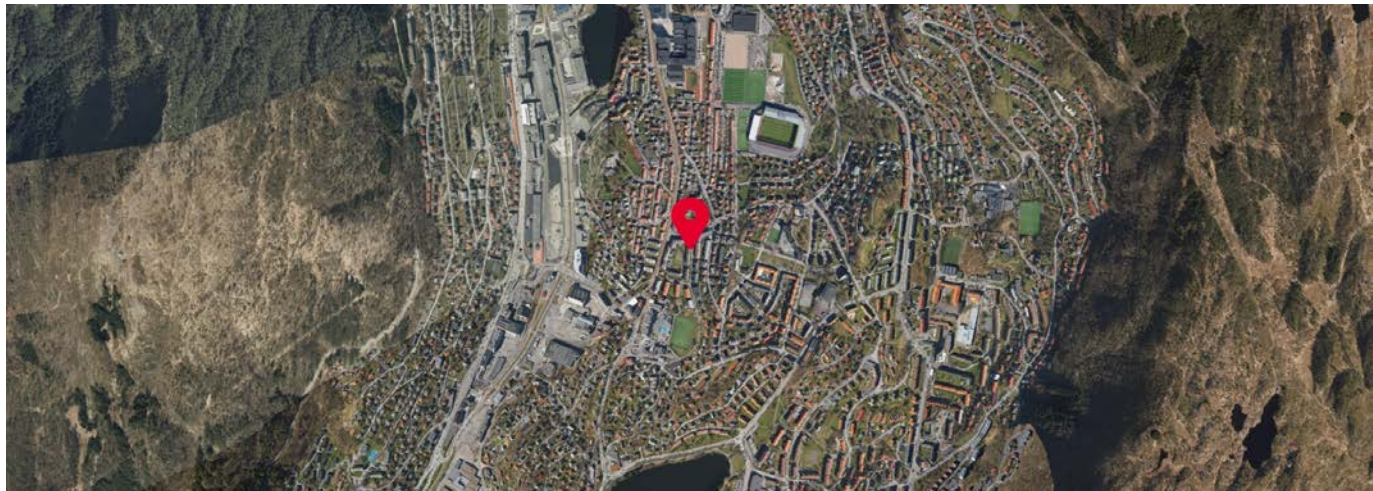


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eignedom (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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bendixens vei 1
5063 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre