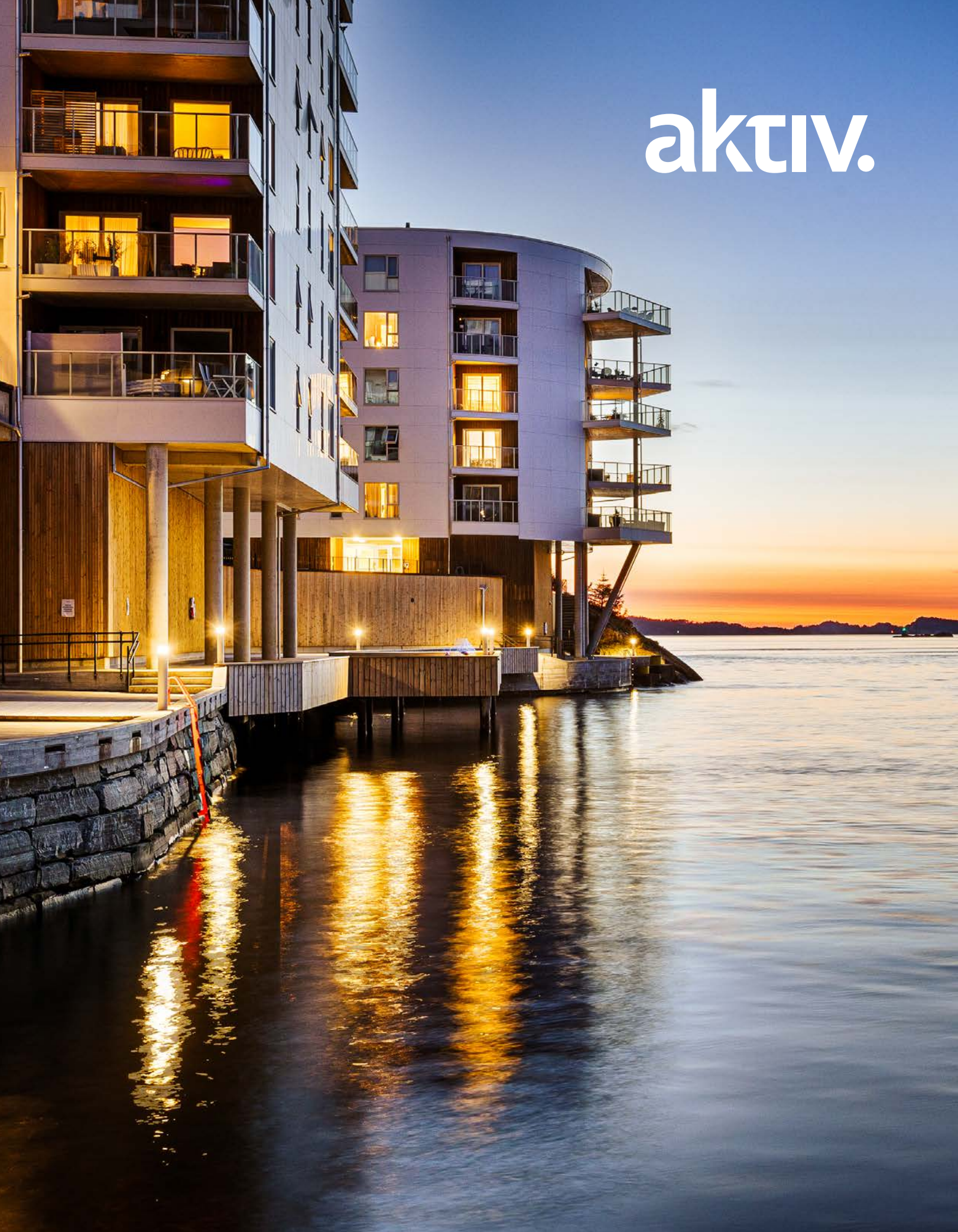




aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465
E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 770 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 003 995,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 8 793 216,-
Felleskostn.: Kr 28 546,-
Selger: Torhild Molvik
Knut-Vidar Karlson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total: 108/116 m²
Tomtstr.: 860.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 631
Andelsnr.: 6

Oppdragsnr.: 1501230145

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere denne fantastiske leiligheten i sjøkanten. Nydelig og unik 4-roms leilighet fra 2021 med gjennomgående høy standard og hele 3 balkonger. Boligen er plassert like på bryggekannten, med spektakulær utsikt mot Byfjorden og innseilingen til Bergen. Området byr på nydelige nærområder med flotte turmuligheter enten du foretrekker fottur eller båttur. Innerst i bukten finner du en sjarmerende båthavn med en liten badestrand.

- Kort oppsummert:
- 3 herlige balkonger på ca. 22 m², 15 m² og 3 m².
 - Fast egen parkeringsplass i felles garasje. Heis opp til leiligheten.
 - Leiligheten inneholder: Gang, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom og 3 balkonger.
 - IN-ordning, kan innfri hele eller deler av fellesgjelden
 - Avdragsfri fellesgjeld frem til 2031.



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen24

Egenerklæring50

Forbrukerinformasjon81

Budskjema82





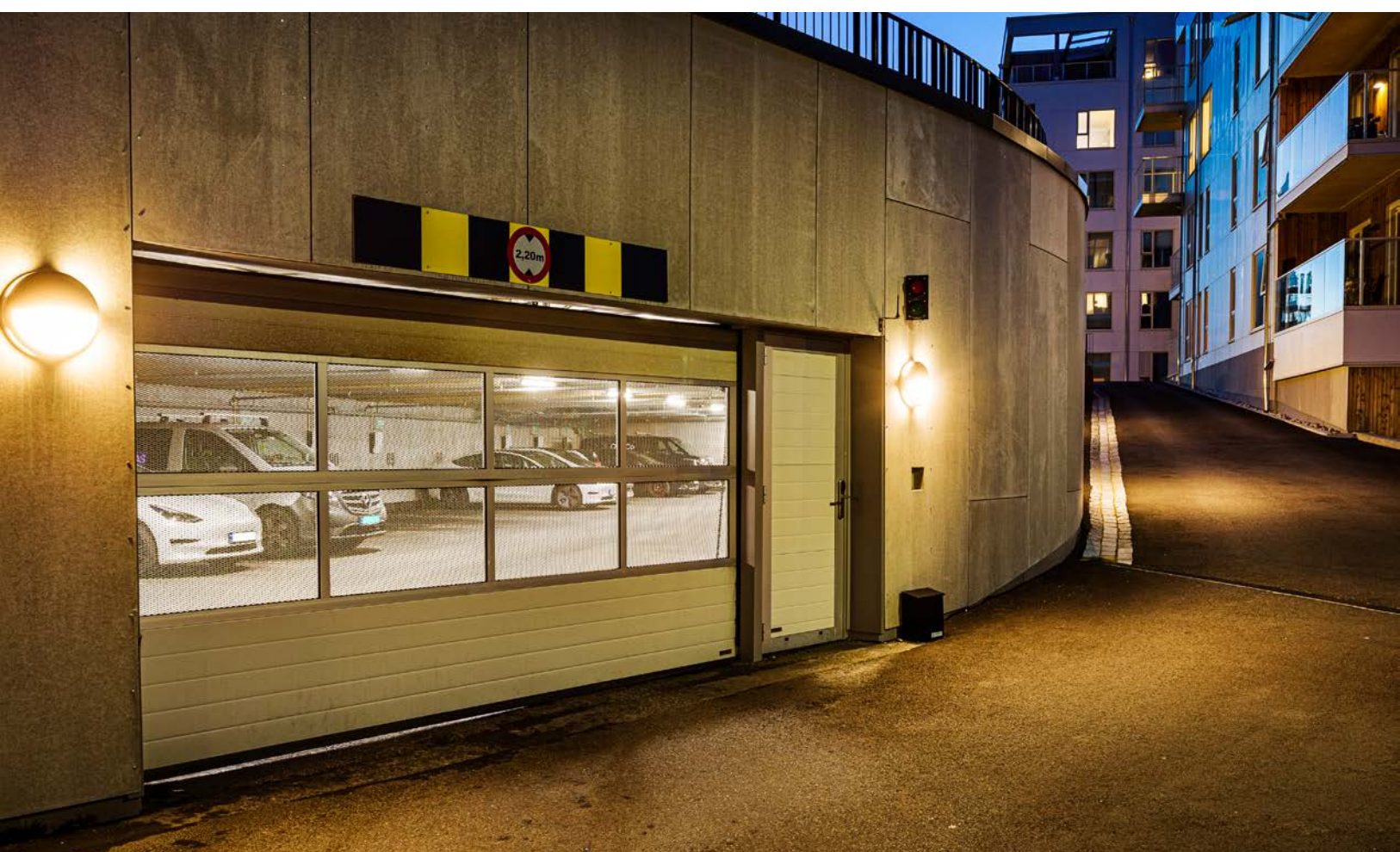














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**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: 108 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m²

En egen gitter bod på 7,8 m² i 1. etasje.3. etasje

BRA-i: 108 m²

Gang 16,9 m²

Bad/vaskerom 3,8 m²

Stue/kjøkken ca 39 m²

Bad 4,7 m²

Soverommene er ca 15 m², 10,7 m² og 9,2 m².

TBA fordelt på etasje

3. etasje

40 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

860.2 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal. Tomten er nylig utviklet og opparbeidet med felles gangveier, kai, brygge og felles garasjeanlegg under blokkene.

Beliggenhet

Moderne leiligheter plassert like på bryggekannten, med spektakulær utsikt mot Byfjorden og innseilingen til Bergen. Området byr på nydelige

nærområder med flotte turmuligheter enten du foretrekker fottur eller båttur. Innerst i bukten finner du en sjarmerende båthavn med en liten badestrand.

Fra boligen er det gangavstand til Drottningsvik Senter med et godt tilbud av diverse butikker og spisesteder. Til hverdagshandelen vil det være naturlig å benytte seg av Rema 1000 Godvik og Kiwi Godvik som de nærmeste alternativene.

Det er flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet Små- og Storavatnet rundt. Trives man best på treningssenter kan man benytte seg av Sprek & Blid Drottningsvik eller Sky Fitness Drottningsvik.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmner.

Dører:

Glatt finert IE-30/43 db entredør.

Skyvedører med 3-lags isolerglass i trekarmner.

Glatte finerte dører.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i betong.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere Breivikdalen 69. Dette er en flott 4-roms leilighet fra 2021 med gjennomgående høy standard. Boligen er plassert like på bryggekannten, med spektakulær utsikt mot Byfjorden og innseilingen til Bergen. Området byr på nydelige nærområder med flotte turmuligheter enten du foretrekker fottur eller båttur. Innerst i bukten finner du en sjarmerende båthavn med en liten badestrand.

Velkommen på visning!

Førsteintrykket til leiligheten er en meget romslig og innbydende gang på 16,9 m². Her er god plass til innredning av garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entré er det direkte tilkomst til leilighetens hovedbad.

Helfliset bad fra 2021, innredet med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv på badet.

Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med et areal på ca. 39 m². Det romslige arealet gir gode innredningsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til to herlige balkonger på ca. 22 m² og ca. 15 m². Balkongene er på forskjellige sider av bygget, med mulighet for å flytte seg etter solen. Gjennomgående for uteplassene er den fantastiske sjøutsikten som kan nytes på de begge.

Stilrent kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Av hvitevarer er

det stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap, samt mye arbeidsplass på kjøkkenbenken.

Hovedsoverommet har et romslig areal på ca. 15 m² med god plass til innredning av dobbeltseng og annet ønskelig soveromm møblement. Det er i dag innredet med skyvedørsgarderobe av god størrelse. Fra hovedsoverommet er det direkte tilkomst til privat bad. Badet er helfliset og innredet med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc. Det er varmekabler i gulv. Fra hovedsoverommet er det også utgang til balkong på 3 m².

Soverom 2 og 3 måler 10,7 m² og 9,2 m², med plass til standard soveromsinnredning. Soverommene kan benyttes som barnerom, gjesterom, kontor og/eller ekstra oppholdsrom ved behov. En egen gitter bod på 7,8 m² i 1. etasje.

Standard

Innvendige overflater:

Parkett og fliser på gulver.

Malt pusset betong, platet og malt vegger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen har bare fått TG1 og TG0 i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

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. Hvitevarer på kjøkken følger med i salget.

Moderniseringer og påkostninger
Ny leilighet fra 2021

Modernisert/Påkostet år
2021

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor (og tidl. Canal Digital). Inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje. Ellers gjesteplasser.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
SP0003633256

Diverse
Fra årsmøte/generalforsamling:
- Styret foreslår innbetaling av 500,- per halvår med innbetaling juni og desember på fellesutgift fakturaene årlig. Ved deltakelse på dugnad vil andelseier få utbetalt 500,- i dugnadshonorar. Forslaget ble vedtatt.
- Tilføyinger til husordensregler:

- Tilføyinger på Punkt 1: Gass eller propan flasker er kun tillatt oppbevart på terrassen.
- Tilføyinger på Punkt 8; Lagring av gjenstander er ikke tillatt, selv om de naturlig hører til kjøretøyet. Gjesteparkeringsplassene i borettslaget er utelukket beregnet for gjester.
- Tilføyinger på Punkt 11: Endring av husordensreglene Styret har rett til å endre husordensreglementet når styret finner det hensiktsmessig.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem av Vestbo. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Det foreligger planer og ønske om å etablere en ny småbåthavn. Skriv om dette er vedlagt salgsoppgaven. Eier har meldt inn ønske om fast plass. Ingenting er bestemt eller klart, men det er ønske om å få dette på plass. Minimum kost vil være kr. 150 000 pr. plass. Kostnad for båtplass til komme i tillegg til kjøpesum og kostnaden vil evt. tilfalle kjøper da dette er frem i tid. Ta evt. kontakt med megler for spørsmål.

Energi
Oppvarming
Oppvarming med gulvvarme i badene. Panelovn i stue.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 770 000

Formuesverdi primær
Kr 1 212 904

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 366 455

Formuesverdi sekundær år
2021

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, energi/andre driftskostnader, revisjon/forsikring/kontingent, fiber/tv og renter på lån.

Renter på lån utgjør 20 981 kr per 10.08.2023

Felleskostnader pr. mnd
Kr 28546

Andel Fellesgjeld
Kr 5 003 995

Andel fellesgjeld år
2023

Fellesgjeld pr. dato
10.08.2023

Kommentar fellesgjeld
Fellesgjelden er avdragsfritt frem til 30.03.2032.

Boliglaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. A-konto innbetalt finanskostnader er basert på antatt rente. Avregning skjer etterskuddsvis for 1/2 år av gangen og den som er andelseier på det tidspunkt avregning sendes ut er ansvarlig for avregningsbeløpet. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Andel fellesformue
Kr 9 838

Andel fellesformue dato
31.12.2022

Borettslaget
Borettslagsnavn
Breivik Brygge Borettslag 1

Organisasjonsnummer
926916025

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Nytt borettslag i sjøkanten. Leiligheten ligger i endeblokken med felles garansjeanlegg under blokken og heis opp til leiligheten. Avdragsfri fellesgjeld frem til 2031. IN-ordning, innfri hele eller deler av fellesgjelden.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 95217547955, Handelsbanken ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2023: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 10.08.2023: 104 016 911
Andel av saldo: 5 003 996
Første termin: 30.12.2021Neste avdrag: 30.03.2032
(siste termin 30.12.2061)

Det er inngått IN-avtale på dette lånet så deler eller hele lånet kan innbetales hvert halvår. Det er halvårlig avregning på lånet og ut fra faktisk rente kan en få en justering i form av utbetaling eller ekstra innbetaling. Første halvår fikk selger utbetalt ca. 10 000 da det var betalt for mye i renter.

Det er avtalt avdragsfritt lån frem til 2032. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2032 utgjøre ca kr 6 072,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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 og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Eierskiftegebyr

Kr 6215

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 631 i Bergen kommune.Andelsnr. 6 i Breivik Brygge Borettslag 1 med orgnr. 926916025

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med 6 etasjer og 15 boenheter datert 02.05.2023

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- E-post korrespondanse.
- Rapport fra Sweco vedr. ras og rassikring datert 29.02.2016.
- Situasjonsplan datert 05.08.2016.
- Plantegninger bod, garasje, 1. etasje, 2. etasje, 3. etasje, 4. etasje og 5. etasje datert 08.08.2016.
- Tegninger snitt, fasader, BRA-utnyttelse datert 08.08.2016.
- Utomhusplan datert 08.08.2016.
- Søknad om rammetillatelse datert 10.08.2016.
- Gjennomføringsplan datert 10.08.2016.
- Rammetillatelse for oppføring av boligblokk med 6 etasjer og 15 boenheter, Bygg A, datert 20.10.2016.
- Gjennomføringsplan datert 02.09.2019.
- Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket; betong og stålkonstruksjoner datert 17.09.2019.
- Gjennomføringsplan datert 12.03.2020.
- Igangsettingstillatelse for resterende arbeider datert 26.06.2020.
- Gjennomføringsplan datert 30.07.2021.
- Gjennomføringsplan datert 18.08.2021.
- Gjennomføringsplan datert 20.08.2021.
- Gjennomføringsplan datert 19.08.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.05.2023.

Vei, vann og avløp

Vann: 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.

Avløp: 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.

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (98,7 %), felles lekeareal (0,7 %), felles avkjørsel (0,4 %) og gatetun (0,2 %).

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 18460000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 5, 19, 28, BREIVIK BRYGGE
Ikrafttrådt: 04.11.2011
Saksnr: 200412621
Dekningsgrad: 51,3 %

Planid: 18460000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 137 BNR 5, 19, 28, BREIVIK BRYGGE
Ikrafttrådt: 04.11.2011
Saksnr: 200412621
Dekningsgrad: 48,7 %

Kommuneplan:
Planid: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrig byggesone) etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:
Landskap: Funksjonell strandsone. Dekningsgrad 81,7 %.
Gul støy: Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060

prognose. Dekningsgrad 100 %.

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 3270000
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 137 DEL AV BNR 1 MFL., BREIVIK
Området er regulert til:
A. Områder for boligbebyggelse og garasjer.
B. Friområder.
C. Forretningsområde.
D. Område for offentlig bebyggelse.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 770 000 (Prisantydning)
5 003 995 (Andel av fellesgjeld)

8 573 995 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)
7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

8 793 216 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kommunale opplysninger kr 5 900,-, opplysninger Vestbo kr 3 750,-, eierskiftegebyr kr 6 215,-, markedspakke kr 16 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,-, prospekter kr 1 500,-, og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 000 ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jørn Tage Hereide
Eiendomsmegler MNEF / Partner
jorn.hereide@aktiv.no
Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

10.04.2024



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Breivikdalen 69, 5179 GODVIK
- BERGEN kommune
- gnr. 137, bnr. 631
- Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 25.08.2023 Rapportdato: 01.04.2024 Oppdragsnr.: 15943-1733 Referansenummer: PW5670

Autorisert foretak: Takst Vestland AS Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Knut-Anders Aase
Uavhengig Takstingeniør
knut-anders@takstvestland.no
957 24 260



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 2021.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og TEK 17, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2021.
(referansenivået for bygningen).

For boliger/bygningsdeler som er mindre enn 5 år gamle settes det ikke tilstandsgrad, med mindre det registreres skader eller avvik.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Den har lite bruksslitasje.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

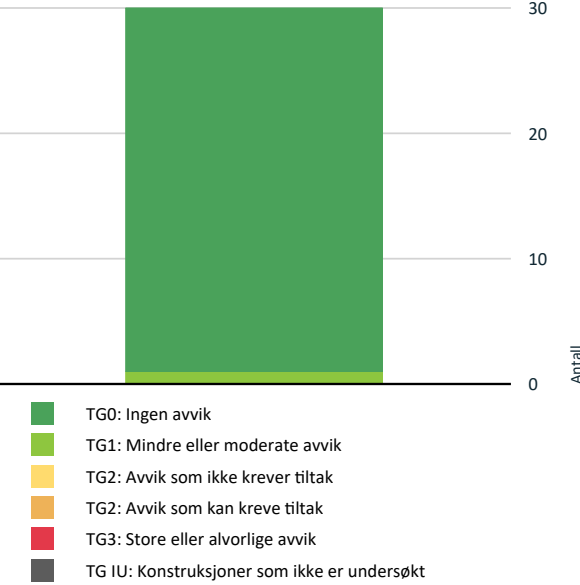
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 2021	Kommentar Opplyst av eier
Anvendelse Leiligheten er bebodd av eiere	

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i malte trekarmer.

Dører

Glatt finert IE-30/43 db entredør.
Skyvedører med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3 m², med utgang fra et soverom.
Balkong på ca 22 m², med utgang fra stue og balkong på ca 15 m², med utgang fra stue.

Andre utvendige forhold

Utvendige overflater som fasader, taktekking, takhetter, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

INNVEDIG

Overflater

Parkett og fliser på gulver.
Malt pusset betong, platet og malt vegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.
Gulv i stue/kjøkken og er kontrollert med laservater. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

Radon

Leiligheten ligger i 3. etasje. Radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Glatte finerte dører.

Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme i badene. Panelovn i stue.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Hel fliset bad fra 2021, utført av fagfolk.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 39 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, møbler og veggmontert wc.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Hel fliset fra 2021, utført av fagfolk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket gulv i dusjkrok.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell, ca 39 mm, på gulv fra dør og til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er mindre enn 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Vannstoppventil med gulvføler i benkeskap under vask. Komfyrvakt.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Vedlikehold:
Det er normalt to filtre i anlegget, et på innsuget og et på utblåsing.
Filtrene anbefales å skiftes minst en gang i året.

TG 0 Varmtvannstank

Varmt vann fra felles varmtvannstank.

TG 0 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.

Automatsikringer med jordfeilautomater, 14 kurser og overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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

Tilstandsrapport

- 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?
Nei

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.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Sprinkleranlegg i leiligheten, med sprinkel hoder i alle rom.

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

TOMTEFORHOLD

TG 0 Andre tomteforhold

Utvendig hageanlegg, drenering, vann- og avløpsrør, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden og levetidsbetraktninger for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	108			108	40		108
1. etasje		8		8			8
SUM	108	8			40		116
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 3 soverom , Bad		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:
Gang 16,9 m²
Bad/vaskerom 3,8 m²
Stue/kjøkken ca 39 m²
Bad 4,7 m²
Soverommene er ca 15 m², 10,7 m² og 9,2 m².

En egen gitter bod på 7,8 m² i 1. etasje.

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bygg i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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



Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2023	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Torhild Molvik	Kunde
	Knut-Vidar Karlson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	137	631		0	860.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Breivikdalen 69							
Hjemmelshaver							
Breivik Brygge Borettslag 1							
Kommentar							
Arealet er felles for borettslaget.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BREIVIK BRYGGE BORETTSLAG 1	926916025			Karlson Knut-Vidar, Molvik Torhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i sjøkanten.
Utsikt over Byfjorden mot Askøy og Hjeltefjorden.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veier på borettslagets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.
Fast plass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2023		Ikke gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	25.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/PW5670>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arna og Åsane

Oppdragsnr.

1501230145

Selger 1 navn

Knut-Vidar Karlson

Selger 2 navn

Torhild Molvik

Gateadresse

Breivikdalen 69

Poststed

GODVIK

Postnr

5179

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 eiendommen?

År

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

2

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Document reference: 1501230145

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- Initialer selger: KK, TM
- 2
- Document reference: 1501230145

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

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

☒ Nei ☐ Ja
- 24

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei ☐ Ja
- 26

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

☒ Nei ☐ Ja
- 27

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

☒ Nei ☐ Ja
- 28

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501230145

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501230145

Document reference: 1501230145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Karlson	239c7429f56362836631b532f4eb0f670c94a381	10.08.2023 20:12:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torhild Molvik	5c1b850337fd60b2f2906fe836b713cbcb9cc25b	10.08.2023 20:10:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Breivikdalen 69

Nabolaget Drotningsvik/Øvre Godvik/Skarshaugen - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Breivikdalen Linje 49, 424, 441, 445	10 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	14 min 12 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Alvøen skole (1-7 kl.) 354 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 518 elever, 36 klasser	6 min 4 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 179 elever, 19 klasser	7 min 4.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 412 elever, 36 klasser	9 min 5.4 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 5.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 7.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Godvik Bergen	14 min
-----------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

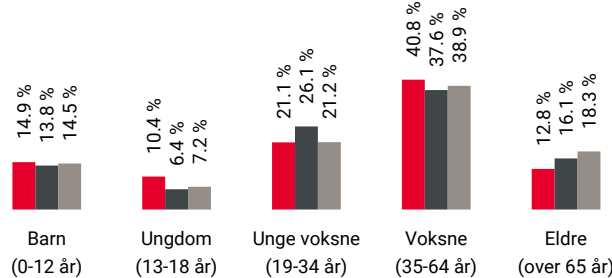


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drotningsvik/Øvre Godvik/...	3 203	1 251
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kladden kanvas-barnehage (0-5 år) 88 barn	14 min 1 km
Godvik barnehage (0-5 år) 76 barn	22 min 1.6 km
Kanutten (0-5 år) 92 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Godvik	14 min
Kiwi Godvik	14 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 86/100

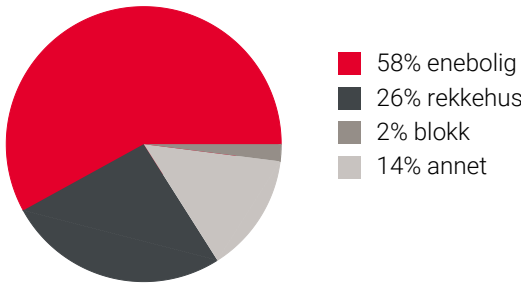
 Gateparkering

Lett 82/100

Sport

 Breivikstølen ballbane	10 min 
Ballspill	0.7 km
 Kiplehaugen	17 min 
Ballspill	1.2 km
 Sprek & Blid Drotningsvik	18 min 
 SKY Fitness Drotningsvik	19 min 

Boligmasse



«Det er mange hyggelige folk her, og veldig koselig. :)»

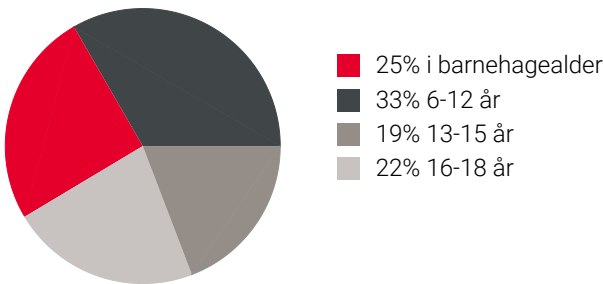
Sitat fra en lokalkjent



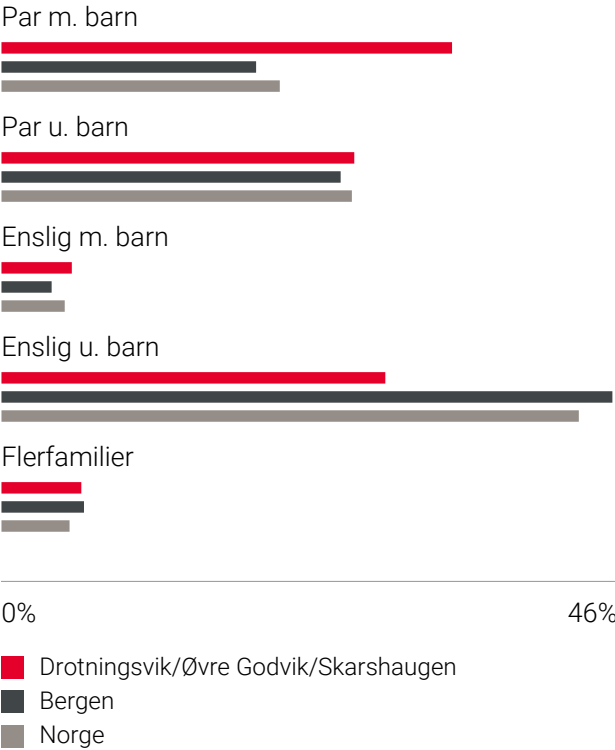
Varer/Tjenester

 Drotningsvik Senter	18 min 
 Drotningsvik apotek	18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



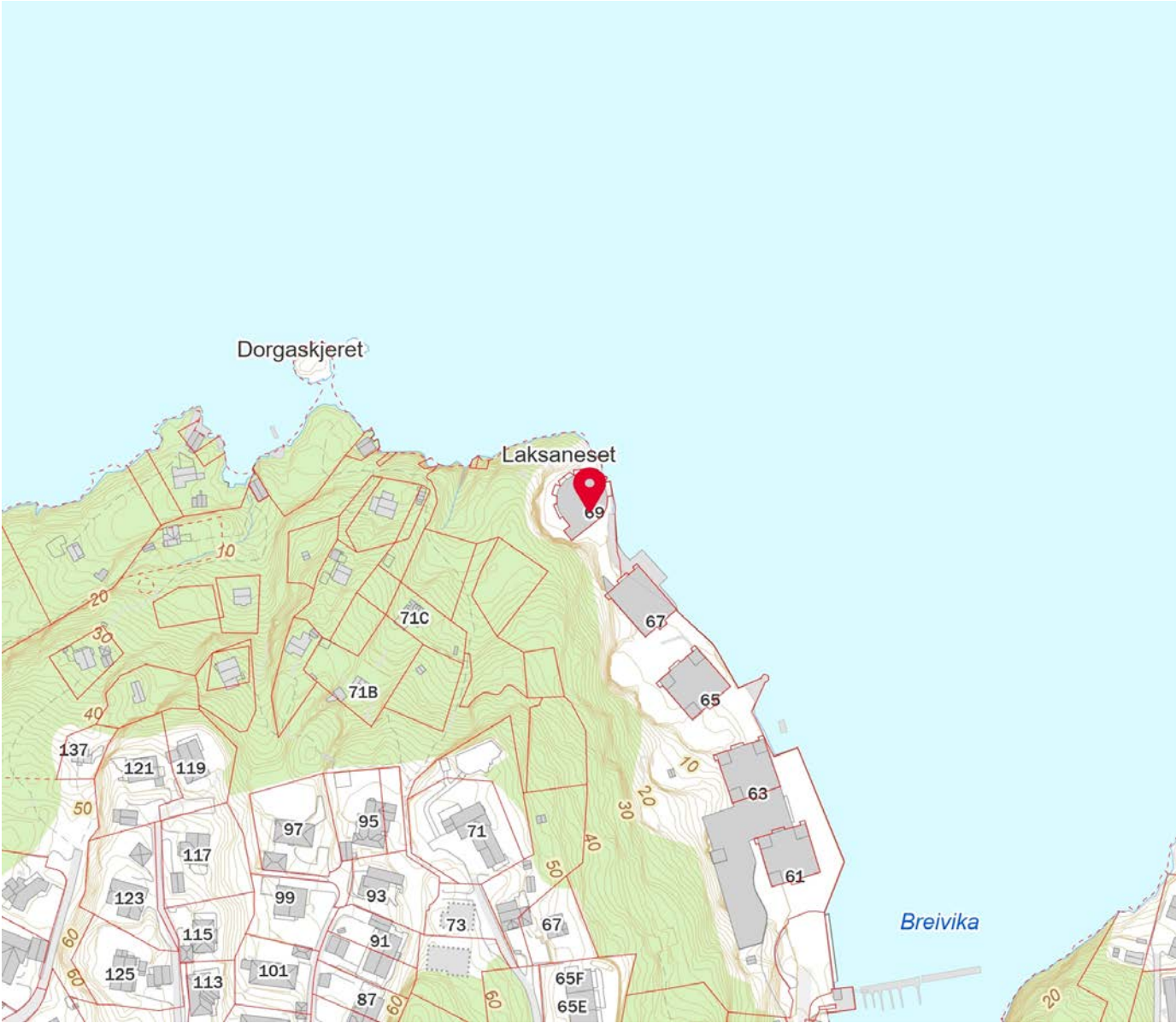
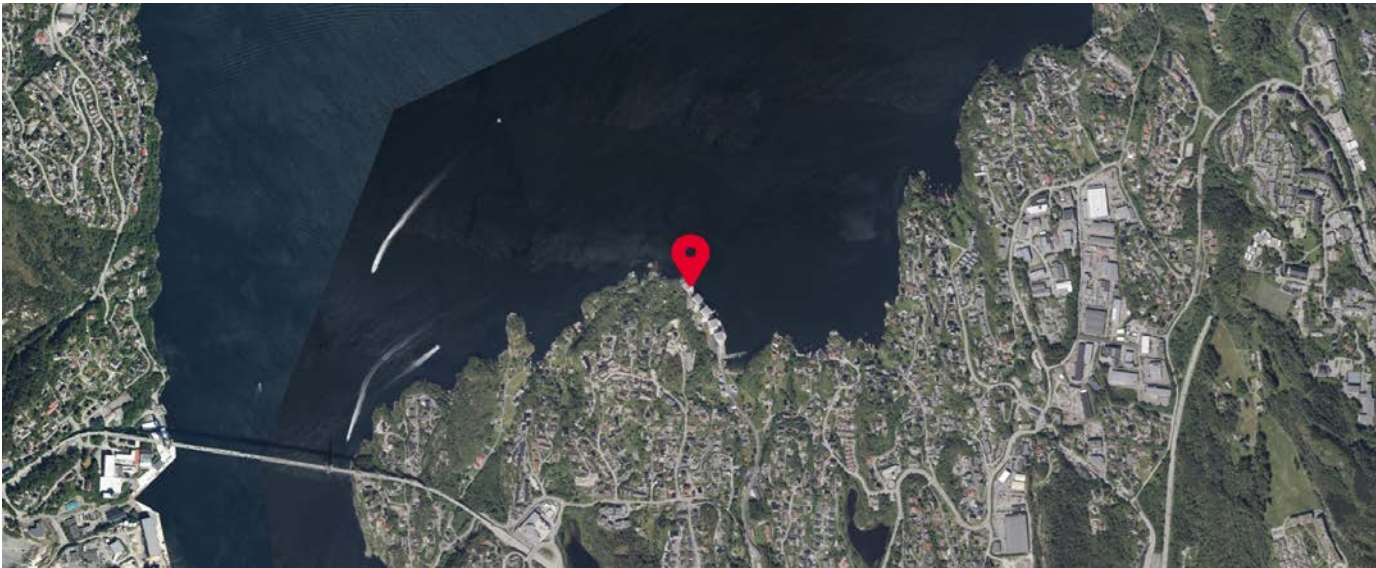
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arna & Åsane kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utført: 10.08.23 Side 1 av 3

Breivik Brygge Borettslag 1	Vår ref.:	194/6	Fødselsdato eier:	02.09.1971
Breivikdalen 69	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	Fødselsdato medeier:	17.12.1972
5179 GODVIK	Eiere:	Torhild Molvik, Knut-Vidar Karlson		
Organisasjonsnr: 926 916 025	Andelsnr:	6		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:		25 381
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Fellesutgifter:	Andel Felleskostnader	3 891
	Avregning IN siste halvår	(-10.757,00 i Jul. 23) 0
	Renter lån	20 981
Tilleggsytelser:	Fiber/tv	509

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	5 003 995	Gjeld siste årsoppg.:	5 003 995
Klient ajourf. lån:	104 016 911	Klient gj. s. årsoppg.:	105 685 910

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217547955, Handelsbanken ASA

- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 10.08.2023: 4.99% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 154
- Saldo per 10.08.2023: 104 016 911
- Andel av saldo: 5 003 996
- Første termin: 30.12.2021Neste avdrag: 30.03.2032 (siste termin 30.12.2061)
- Det er inngått IN-avtale på dette lånet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2032 utgjøre ca kr 6 072,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

- Klausuler:
- Styreleder: Lasse Nikolaus Stien Andersen
- Adresse: Brevikdalen 67
- Postnr/-sted: 5179 GODVIK
- Telefon: Mob.: 47372075
- E-post: breivikbryggebr11@mittvestbo.no

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	5 003 995	Andre inntekter:	62
Annen formue:	8 938	Utgifter:	131 983		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 6	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

- Byggeår: 2021
- Gårds/bruksnr:
- Bygningstype: Høyblokk
- Feste/eiet tomt:

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003633256
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0303
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass utendørs		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utført: 10.08.23 Side 2 av 3

Brevik Brygge Borettslag 1	Vår ref.:	194/6	Fødselsdato eier:	02.09.1971
Brevikdalen 69	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	Fødselsdato medeier:	17.12.1972
5179 GODVIK	Eiere:	Torhild Molvik, Knut-Vidar Karlson		
Organisasjonsnr: 926 916 025				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig andeler
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett		
	2 - Andelseier i Vestbo		

Fasiliteter:

Moderne leiligheter plassert like på bryggekannten, med spektakulær utsikt mot Byfjorden og innseilingen til Bergen. Området byr på nydelige nærområder med flotte turmuligheter enten du foretrekker fottur eller båtut. Innerst i bukten finner du en sjarmerende båthavn med en liten badestrand.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

HEIS: Enkelte av boligene har tilgang til heis

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD: Boliglaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. A-konto innbetalt finanskostnader er basert på antatt rente. Avregning skjer etterskuddsvis for 1/2 år av gangen og den som er andelseier på det tidspunkt avregning sendes ut er ansvarlig for avregningsbeløpet. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

RETSANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

BRUKSOVERLATING: Har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo

PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor (og tidl. Canal Digital).

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker Dato utført: 10.08.23 Side 3 av 3

Breivik Brygge Borettslag 1	Vår ref.:	194/6	Fødselsdato eier:	02.09.1971
Breivikdalen 69	Type:	Tilknyttet btl (borettslag)	Fødselsdato medeier:	17.12.1972
5179 GODVIK	Eiere:	Torhild Molvik, Knut-Vidar Karlson		
Organisasjonsnr: 926 916 025				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Knut-Vidar Karlson
Andelseiers underskrift

Torhild Molvik
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Vedtekter

for

Breivik Brygge borettslag 1 org nr 926 916 025

tilknyttet Vestbo BBL

vedtatt på stiftelsesmøtet den 19.2.2021, sist endret den

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Breivik Brygge borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestbo BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) I tillegg har Vestbo bbl og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som felles tekniske anlegg, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som felles tekniske anlegg, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles tekniske anlegg, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i *andelen* foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Vestbo BBL har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Andre forhold

11-1 Tildeling av handikaptilpasset garasje plass/parkerings plass (HC-plass)

Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stede tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Rett til HC-plass i laget forutsetter offentlig godkjent HC-kort for husstandsmedlem. Dette vedlegges søknaden til styret.

11-2 Tildeling av garasje plass/parkerings plass for ladning av EL-bil (EL-plass)

Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele EL-plasser i laget som ikke benyttes av beboer med EL-bil, dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik EL-plass. Den som får omfordelt/mister sin EL-plass skal i stede tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Om behovet for EL-plass foreligger avgjøres ut fra bilens vognkort og drivstofftype. Hybridbil med ladefunksjon behandles som El-bil.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

- o O o -

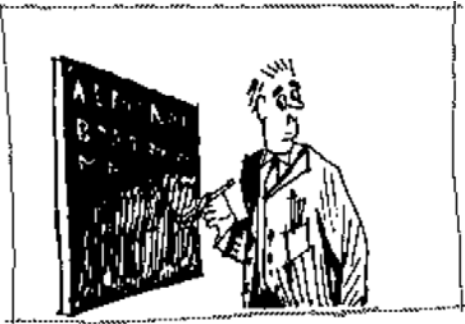


Midlertidige
HUSORDENSREGLER
FOR
Breivik Brygge borettslag 1

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i borettslagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i borettslaget.



1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller resting av tøy eller sengeklær.

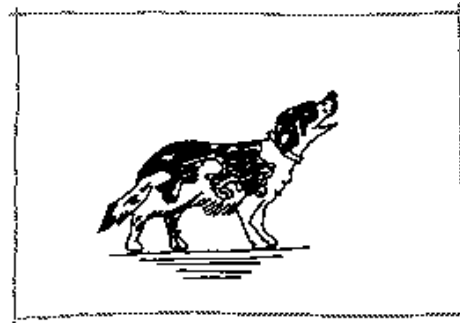
Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan



bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager.



3. Regler for husdyrhold

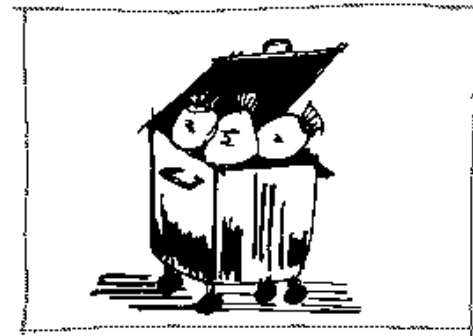
Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget.

4. Boss

Borettslaget har nedgravde tanker med faste nedkastpunkter for restavfall, returpapir m.m..

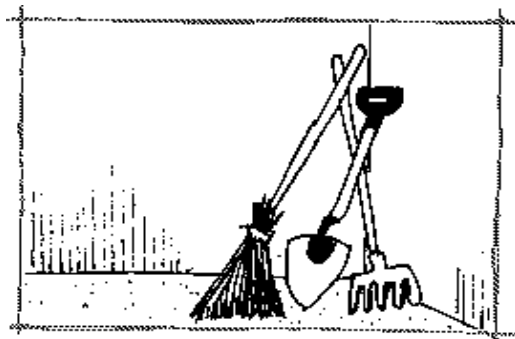
Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i nedkastene.

Nedkastene er ved adkomst til garasje. En bør unngå kasting av plast sent på kveld for å unngå støy fra kompremator.



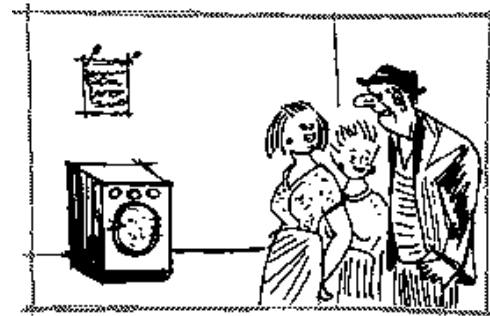
5. Renhold

Borettslaget inngår avtale med vaktmesterselskap om renhold og drift av fellesarealer og utearealer. Det er likevel den enkeltes ansvar å holde fellesarealer, trapperom, hage- og utearealer rene, og rengjøre disse etter seg om man forårsaker tilgrising.



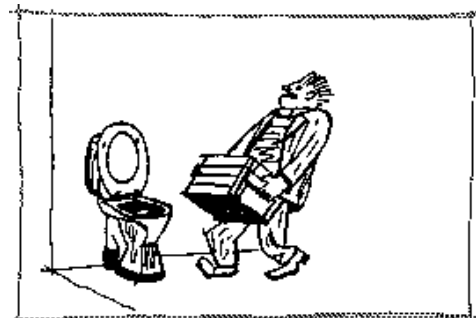
6. Tøyvask og tørkeplasser

Tøyvask foregår i egen leilighet. Det er ikke avsatt utendørs felles tørkeplasser. Tørk av klesvask og lufting av tøy, sengeklær etc gjøres på egen balkong. Det er ikke tillatt å riste, støvbanke tøy og annet utfor egen balkong.



7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må

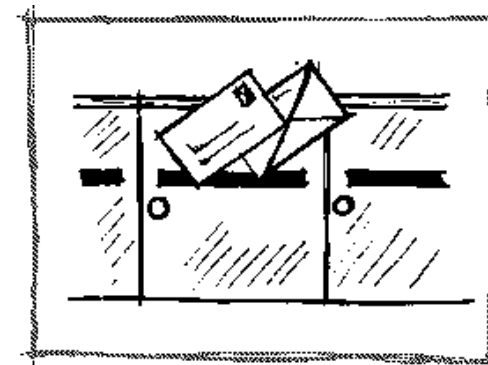
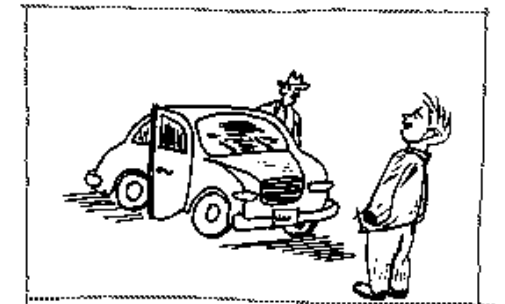


ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Boligene har parkering i felles parkeringsanlegg.



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.



11. Andre Bestemmelser

VEDRØRENDE SMÅBÅT HAVN, BREIVIK BRYGGE BRL 1-3

Bergen 14. November, 2023

Hei alle sammen ☺

For de fleste av oss begynner det nå å bli en god stund siden innflytning, og med noen unntak begynner det meste, sakte men sikkert, å falle på plass. Et av unntakene er som vi alle vet småbåthavn.

Undertegnede, Håvard Michelsen og Bjarte Askeland i E-blokken, har i lengre tid jobbet i kulissene for å forsøke å sikre oss mulighetene for å etablere en slik småbåthavn. Der er selvsagt en del detaljer som skal på plass før vi tar steget videre, det være seg valg av entreprenør, den kommunale søknads og ”papirmøllen”, kostnadsoverslag osv....

Uten å gå for mye i detalj på hva som gjenstår, kan vi fortelle hva som er gjort til nå og hvor vi står i dag. I tiden som har gått har vi:

- Hentet inn anbud fra flere utbyggere
- Sett på tegninger sammen med dem iht. strategisk plassering av selve havnen
- Undersøkt havbunn iht. forankring
- Hatt forhåndskonferanse med Bergen Kommune iht. krav og søknader

Etter samtaler med de enkelte anbudsgivere er vi kommet frem til at det mest forsvarlige, er å bygge en småbåthavn med 45 båtplasser. Ut fra tegninger og reguleringsplan som er forhåndsskissert av Vestbo og Bergen Kommune før ferdigstilling av Breivik Brygge Brl 1-3, var der tiltenkt en to delt småbåthavn på tilsammen 55 plasser. Ca 1/3 av plassene skulle ligge mellom blokk A og B og resten ved blokk E.

Anlegget som er tiltenkt mellom blokk A og B er det ingen av entreprenørene som ønsker å bygge, ei heller å være ansvarlig for, med tanke på vedlikehold. Dette hovedsakelig pga. forholdene og det at denne delen av småbåt-havnen er mest utsatt og usikker. Vi greide likevel å presse inn 5 ekstra plasser ved hovedanlegget ved blokk E slik at vi totalt havner på 45 plasser.

For å kunne fastsette om dette er realiserbart, sender vi herved ut dette «interesse-skrivet», hvor vi ønsker tilbakemelding på hvem som ønsker å erverve seg en båtplass. Siden dette gir oss grunnlag for det videre arbeidet med småbåthavnen, ber vi dere om en godt reflektert interesse, slik at vi unngår mye arbeid fånyttes.

Litt info til refleksjon:

Vi ønsker å gi dere så gode verktøy som overhodet mulig, slik at deres vurdering for interesse er så reel som den kan bli. Vi informerer herved derfor om at all informasjon som blir gitt her er anslag og **IKKE EN FASIT**, men heller ett minimums anslag på kostnad pr. båtplass. Samtidig er heller ikke båtlag opprettet så vedtekter og regler gir heller ingen fasit på hvordan driften blir iht. dette.

De foreløpig diskuterte punkter er som følger:

Pris: Minimum kr. 150.000,- pr plass

Drift: Driftskostnader pr år, pr båtplass er ikke satt

Forslag til tanker rundt eierskap av båtplass:

- Samtlige båtplasser skal tilhøre beboere/andelshavere på Breivik Brygge
- Båtplass kan kun omsettes sammen med salg av leilighetsandel, eller omsettes til annen leilighetsandel på Breivik Brygge. Man kan ikke fraflytte Breivik Brygge og beholde båtplass.
- For utleie av båtplass gjelder samme regel som nevnt over, ettersom det ikke er parkeringsplasser eller vei til å håndtere trafikken det skulle forårsake om plutselig 45 båtplasser var utleid til leietakere utenfor Breivik Brygge.
- Båtplassene er pr nå tegnet med lysåpning i bredde på 2,8 meter
- Der vurderes selvsagt strømtilkobling og vanntilkobling på båtplassene

Dersom det ikke melder seg nok interessenter, så vurderes andre løsninger slik at anlegget sikres finansiering og kan bygges.

En annen faktor ved at noen/mange plasser ikke blir solgt, er at felleskostnader pr .plass vil måtte økes.

Vi håper dette gir et lite innblikk i hva som er blitt gjort, og hvilket arbeid vi har foran oss. Vi ønsker derfor en tilbakemelding på din **reelle** interesse for båtplass **innen 1/12-2023**. Med all respekt og med tanke på tidene vi lever i, ber vi dere alle tenke gjennom det økonomiske aspektet som er forbundet med den planlagte småbåthavnen. Dersom interessen er stor nok til å realisere dette prosjektet innebærer det naturligvis en fremtidig forskuttering til entreprenør.

Basert på dette skrevet ber vi om at de som er reelt interesserte sender oss en svarmail med følgende detaljer under og returner til: breivikbryggebrl3@mittvestbo.no

- **Navn**
- **Adresse**
- **Leilighets/andelsnummer**
- **Tlf. nr.**
- **E-post adresse**

Med vennlig hilsen

Arve Tønning

Styreleder Brl 3

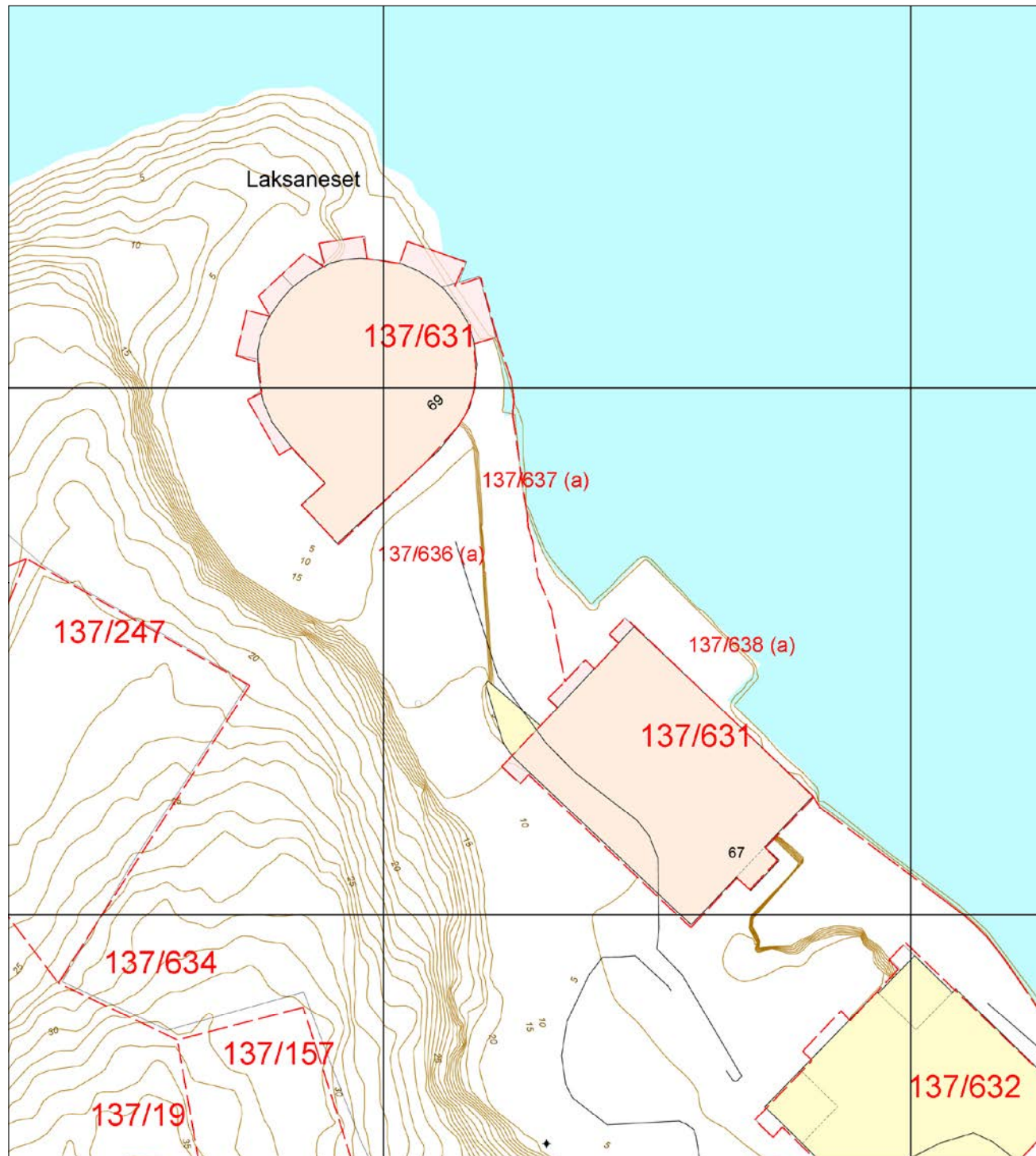


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.08.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/631/0/0
Adresse: Breivikdalen 69, 5179 GODVIK m.fl.



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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.08.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 137/631/0/0
Adresse: Breivikdalen 69, 5179 GODVIK



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Breivikdalen 69
5179 GODVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Oppdragsnummer: 1501230145

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: 10.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon