

A modern living room with a blue sofa, a round wooden table, and a skylight. The room has a vaulted ceiling and a large window. The sofa is blue with several pillows. The table is round and dark wood. There are some books on the table. A vase with white flowers is on the table. A rug is on the floor. A lamp is on the wall.

aktiv.

Amalie Skrams vei 40, 5036 BERGEN

**Sentral & romslig toppleilighet!
Parkering & lader. Innglasset
balkong. A-konto varme. Ikke
forkjøpsrett eller dok.avg.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Meglernavn

Mobil 466 97 633

E-post anna.hjelle@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.

TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 96 089,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 887 479,-
Felleskostn.: Kr 4 346,-
Selger: Ida Heggteit
Magnus Sommer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 56/63.7 kvm
Tomtstr.: 1516 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 86
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1505260093

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anna Hjelle og Tobias Nordahl-Pedersen har gleden av å presentere Amalie Skrams vei 40! En pen og sentral toppleilighet med innglasset balkong og parkering på felles plass med lademulighet. Her bor du med umiddelbar nærhet til hverdagstilbud, og hyppige bussavganger tar deg raskt til sentrum og nærliggende bydeler.

Kort fortalt:

Romslig leilighet med god planløsning
Felles parkeringsplass med lademulighet
TV, internett og A-konto varme inkl. i felleskostnadene
Ekstra rom perfekt til kontor, oppbevaring el.
Innglasset balkong
Ekstern bod og tørkeloft
Flotte turer i nærheten
Ingen dokumentavgift
Ingen forkjøpsrett
IN-ordning

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



ALEX COPPO
FOTOGRAF

Planløsningen er ikke målestav, og avvik kan forekomme

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	45
Energiattest	51
Nabolagsprofil	59
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 2.7 kvm

BRA - b: 5 kvm

BRA totalt: 63.7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2.7 kvm Ekstern bod.

4. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, stue og kjøkken, soverom, kontor, bad.

BRA-b: 5 kvm Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1516 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er eiet og felles for borettslaget. Areal er hentet fra matrikkelen.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser i Sandviken, et område som kombinerer det beste av byliv og naturnære kvaliteter. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser, samtidig som både Bergen sentrum og Norges Handelshøyskole (NHH) ligger like i nærheten.

Fra boligen er det enkel tilgang til buss, og sentrum nås på få minutter. Beliggenheten gir deg en sentral og praktisk hverdag, samtidig som du kan trekke deg tilbake til fredelige omgivelser når du ønsker det.

Sjøen ligger også innen kort gangavstand og byr på flotte bade- og rekreasjonsmuligheter. Er du glad i å gå tur er mulighetene mange. Fjellveien og Fløyen byr på roligere turer og vakker utsikt, mens Stoltzekleiven venter for deg som ønsker mer puls. Videre finnes det milevis av turstier i byfjellene.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig verdsetter nærhet til sjø, fjell og flotte rekreasjonsområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Ca. 150 meter til nærmeste busstopp på Ludebryggen. Også kort gangavstand til busstopp på Munkebotn. Her finner du busslinjer 3, 4, 12, 16E, 19, 30, 37, 39, 300 og 310, som enkelt tar deg videre til nærliggende bydeler.

Skoler:

Krohnengen skole (1-7 kl.) 1.6 km

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 2.2 km

Rothaugen skole (8-10 kl.) 1.2 km

Danielsen Intensivgymnas 10 min

Bergen katedralskole 5.2 km

Barnehager:

Christinegård barnehage (1-5 år) 0.7 km

Sandviken barnehage (1-5 år) 1.1 km

Nyhavn barnehage (0-5 år) 1.2 km

Dagligvare:

Coop Extra Maaseskjæret (Post i butikk) 0.5 km

Joker Sandvikstorget (PostNord, søndagsåpent) 0.6 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Velux takvinduer. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke, oppforet med tregulv.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Vannledninger

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er noen mindre sprekker i enkelte vegg fliser, noe riss i fuger.

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Bad - Overflater gulv

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Byggefirma Mizaack

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsinnredning og nye fuger langs gulv 2013

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggefirma Mizaack

Beskrivelse av arbeidet: Ny w. bereder 2011. Alt oppgitt av forrige eiere, gjennomført av tidligere av eier.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Tidligere eier skriver at det ble observert rotter i 2023. Borettslaget har avtale med Rentokil som setter ut feller. Vi har aldri observert rotter på eiendommen siden inflytting i 2024.

Tidligere eier har informert om at det ble funnet kre (vet ikke hvilken type) i en annen leilighet i 2021. I regi av borettslaget satte Anticimex ut limfeller og gjennomførte sanering av alle leiligheter og fellesareal. Har ikke hørt om problemer med kre etter dette. Har aldri sett kre i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Rottefeller

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex satte ut limfeller og gjennomførte sanering av alle leiligheter og fellesareal

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kjel og brennerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Fyrkjel bygget om fra fyringsolje til Bioolje

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Tidl. eier oppgraderte elektrisk anlegg i 2015 i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken. Arbeidet ble utført av faglært elektriker som bodde i leiligheten, som egeninnsats.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Utbyggelse av sykkelstamvei fra Bradbenken til Glass Knag. Vi har også blitt informert om utbyggelse av bybane i nærheten av leiligheten.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Inglassede balkonger ble oppført i 2004

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Regner med dette ble godkjent på byggetidspunkt.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Ja, har sendt over tidligere tilstandsvurdering og boligsalgsrapporter til Takstmann

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Det er sentrumsleilighet som ligger nær vei, så noe trafikk og bystøy vil det være. Det har også vært litt støy på dagtid i ukedagene ifb utbygging av sykkelstamvei.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Innhold

Areal og fordeling per etasje

4. etg: 56 m² BRA / 56 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4. etg: Entré (3.5m²), bad (2.6m²), stue/kjøkken (28.8m²), kontor/gjesterom (6.3m²), soverom (12.7m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 2,7 m² i underetasjen.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat og furu.

Vegger: Veggene har malte plater.

Tak: Innvendige tak har malte plater og panel.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning, målt til hele 28,8 m².

Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott gulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Romslig og tidsriktig kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Over benkeplaten er det benyttet kitchenboard. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, platetopp og kombiovn.

Innglasset balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en innglasset balkong. Her kan man nyte fineværsdager og

sene kvelder. En perfekt helårs uteplass!

Bad |

Godt utnyttet, helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulvet og elektrisk styrt vifte.

Soverom |

Soverommet er luftig, og målt til hele 12,7 m². Her er det god plass til å innrede, og stor skyvedørgarderobe medfølger i handelen. Et fint sted å trekke seg tilbake!

Kontor |

Det ekstra rommet er kjekt å ha som kontor, hobbyrom eller for ekstra oppbevaring. Rommet er i dag innredet som gjesterom og kontor. Det er angitt som "bod" på byggetegningene, og bruksendring er ikke godkjent.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en ekstern bod i kjelleren.

Andre opplysninger:

- Innvendige vannledninger er av kobber. Det er rør i rør til kjøkken fra 2015. Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, fra 2010.
- Sikringsskapet inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Det er vifte med avtrekk ut på kjøkkenet. Elektrisk styrt vifte på bad.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lagt nytt gulv i stuen

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.

Vegghengt TV-feste medfølger ikke.

Opphengsutstyr i bod medfølger ikke.

Vegghengt nattbord medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøleskap medfølger. Isbitmaskin og vanndispenser er ikke påkoblet vann.

Oppvaskmaskin medfølger.

Vaskemaskin medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Flytende parkering på borettslagets tomt, forbeholdt beboere. Hver leilighet disponerer én parkeringsplass. Per i dag er det flere parkeringsplasser enn biler i borettslaget.

Borettslaget har to elbil-ladere, der ladekort utdeles etter behov.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP615873

Radonmåling

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

Diverse

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

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Området inngår i reguleringsplan for delstrekning 2 for Bybanen mellom sentrum og Åsane. Tidspunkt for oppstart av arbeidet er ukjent. Det er pt. igangsatt grunnundersøkelser. Per i dag er det planlagt et bybanestopp i Amalie Skrams vei.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. En vegghengt panelovn fra 2020. Varmelampe i innglasset balkong fra 2015.

A-konto radiatorvarme er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

96 089 (Andel av fellesgjeld)

3 886 089 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 887 479 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 896 379 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 899 179 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 840 192 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 360 767 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

A-konto oppvarming, TV, internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, felles husforsikring og drift og vedlikehold av fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 346

Andel Fellesgjeld

Kr 96 089

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 188

Rentekost. fellesgjeld

Kr 109

Andel fellesformue

Kr 4 521

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BRØDRETOMTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

953108305

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Brødretomten Borettag ble oppført med 3 etasjer og består av 13, 3 roms og 2, 2 roms leiligheter. Arkitekttegnet av Kåre Frølich. Fellesvaskeri i kjeller. Gatedør er låst 24 timer i døgnet. Borettaget har 2 ladestasjoner for el-bil.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 52018121840, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 23.02.2026: 399 451

Andel av saldo: 20 544

Første termin: 31.03.2008

Første avdrag: 30.09.2008 (siste termin 30.06.2033)

Laget har inngått IN-avtale fra 1.1.2010

Lånenummer: 12116763247, DnB NOR Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 23.02.2026: 889 983

Andel av saldo: 50 549

Første termin/første avdrag: 30.09.2009 (siste termin 30.09.2033)

Laget har inngått IN-avtale fra 1.1.2010.

Lånenummer: 12126907271, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 23.02.2026: 486 040

Andel av saldo: 24 997

Første termin/første avdrag: 31.03.2014 (siste termin 30.06.2038)

Det er IKKE inngått IN-avtale på dette lånet og det kan derfor ikke nedbetales individuelt. Lånet blir avregnet hvert halvår som IN-lån.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 118 004,- i 2024. Året før hadde borettslaget et positivt årsresultat på kr 100 972,-.
Per 01.01.2025 hadde borettslaget kr 80 821 i disponible midler.

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.

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

Dyrehold skal søkes til styret. Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder. Lufting må ikke foretas til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 86 i Bergen kommune. Andelsnr. 15 i
BRØDRETOMTEN BORETTSLAG med orgnr. 953108305

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det foreligger en eldre erklæring tinglyst på eiendommen. Megler har ikke lyktes i å fremskaffe kopi av dokumentet:

4601/168/86:

09.08.1935 - Dokumentnr: 910832 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen

Overført fra Sandviksveien 119.

Bergen Kommune skjøtet over tidligere festet tomt til Sandviksveien Boliglag A/S :

26.08.1960 - Dokumentnr: 6633 - Bestemmelse om bebyggelse

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Grunneier betaler gategrunnsrefusjon og gateopparbeidelsesbidrag i forbindelse med utbygging av infrastruktur i Sandviksveien og Amalie Skrams vei:

06.09.1960 - Dokumentnr: 6934 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen

Borettslaget har vedlikeholdsplikt for kloakkummer på eiendommen:

24.05.1961 - Dokumentnr: 3993 - Erklæring/avtale

Bergen Kommune skjøtet 100 kvm areal over til Brødretomten Borettslag:

01.03.1971 - Dokumentnr: 1482 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Overført fra Sandviksveien 119

BKK har rett til å etablere kabelanlegg over eiendommen:

22.04.2025 - Dokumentnr: 437058 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.12.1957 - Dokumentnr: 10447 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:168 Bnr:87

OGSÅ UTSKILT FRA OFF. GRUNN

24.05.1971 - Dokumentnr: 910940 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Sandviksveien 119.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1401456 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:86

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 05.02.2004.

Det foreligger godkjente byggetegninger for utvidelse av balkonger, datert 27.12.2001.

Det foreligger godkjente byggetegninger for utbygging av loft, datert 27.06.2002.

Det foreligger byggetillatelse for innredning av to loftsleiligheter og en kjellerleilighet med bemerkninger, datert 17.12.1959.

Det foreligger godkjente byggetegninger, datert 10.01.1961.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det minste rommet som er innredet og brukt som soverom er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til gangareal, bebyggelse/anlegg, torg, tekniske anlegg og gang-/sykkelvei i reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Bergenhus, Wilhelmineborg og tilliggende eiendommer (52,9%) og reguleringsplan for Bergenhus, Bybanen fra Sentrum til Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten-Eidsvågtunnelen (46,8%).

Deler av eiendommen ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø i reguleringsplan på grunnen.

Reguleringsplan for Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken (saksnr. 202416958) er under arbeid.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel.

Hele eiendommen er omfattet av hensynssoner "historisk sentrum" og "Sandviken øvre" i kommuneplanens arealdel.

36,4% av eiendommen er omfattet av hensynssone veistøy - gul sone.

63,6% av eiendommen er omfattet av hensynssone veistøy - rød sone

Hele eiendommen er omfattet av kommunedelplan Bergenhus. KDP Sandviken - Fjellsiden Nord.

Eiendommen er avsatt til boligområder i kommunedelplanen. 1% av eiendommen er innenfor restriksjonsområde med bestemmelser om bebyggelsens karakter.

Planer i nærheten av eiendommen:

Detaljregulering for Sandviksboder 69-72 (ikrafttrådt 2011):

PlanID 18440000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 168 BNR 360 MFL., SANDVIKSBODER

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan
Saksnr 200502938

Kommunedelplan for Bergen Havn med formål om å sikre eksisterende og videreutvikle havnevirksomhet, sikre areal til næringsformål, sikre allmennhetens tilgang til sjø og sikre kulturminner (ikrafttrådt 2012):

PlanID 18740000

Plantype 21

Plannavn BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 200512751

Planlegging av kommuneplanens arealdel 2027 er igangsatt:

PlanID 71740000

Plantype 20

Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus 1 - Planlegging igangsatt

Saksnr 202417461

Bebyggelsesplan for Sandviken Brygge, med formål å gjøre strandsonen allment tilgjengelig, regulere området med en blanding av bolig og næringsformål, ivareta antikvariske interesser, ny arkitektur og åpne veiadkomst mot næringsareal mot sjø (ikrafttrådt 1999):

PlanID 15625000

Plantype 32

Plannavn BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 MFL., BEBYGGELSESPLAN FOR SANDVIKEN BRYGGE, FELT A

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 199900958

Mindre reguleringsendring i forbindelse med bebyggelsesplan for Sandviken Brygge (ikrafttrådt 2004):

PlanID 15620004

Plantype 31

Plannavn BERGENHUS. GNR 168 BNR 61, 68 OG 71 MFL., SANDVIKEN BRYGGE

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 200110828

Bebyggelsesplan for Sandviksveien 94, med intensjon å etablere et bygg med garasjeanlegg, næringsareal og boliger (ikrafttrådt 2004):

PlanID 15625200

Plantype 32

Plannavn BERGENHUS. GNR 168 BNR 69 OG 73, SANDVIKSVEIEN 94

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 200312739

Eldre reguleringsplan (ikrafttrådt 2011):

PlanID 60390000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. GNR 168 BNR 377, 379, SANDVIKSODENE 78C - 80

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 200802321

Områderegulering i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Bybanen og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane, og forlengelse av Fløyfjelltunnelen (ikrafttrådt 2023). Det er planlagt et Bybanestopp i gaten ovenfor, fire-fem hus bortenfor. Dersom planen blir realisert vil traseen gå nedenfor balkongen:

PlanID 65840000

Plantype 34

Plannavn BERGENHUS/ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE,
FLØYFJELLTUNNELEN-FORLENGELSE TILEIDSVÅG

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 202220565

Eldre reguleringsplan (ikrafttrådt 1998):

PlanID 15620000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. GNR 168 BNR 380, 70, 369, 381 MFL., SANDVIKEN BRYGGE

Planstatus 3 - Endelig vedtatt arealplan

Saksnr 200001933

Planforslag om detaljregulering for Fløyfjelltunnelen og tunnelramper i Sandviken:

PlanID 71870000

Plantype 35

Plannavn Bergenhus.E39 Fløyfjelltunnelen - tunnelramper i Sandviken

Planstatus 2 - Planforslag

Saksnr 202512912

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Bruksendring og restaurering Sandviksveien 60:

Eiendom 168/2017 139851420-1

Endring Ombygging

Bygningstype Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Status Rammetillatelse

Dato 29.08.2025 202513739

Bruksendring og riving av deler av bygg i Sandviksbodene 69:

Eiendom 168/360
Bygningsnr 139327144
Bygningstype Kontor- og adm.bygning rådhus
Status Bygning godkjent for riving/brenning
Dato 16.12.2025
Saksnr 201514437

Oppføring av to nybygg i Sandviksbodene 69 og 70-72:
Eiendom 168/360
Bygningsnr 301561907
Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
Status Igangsettingstillatelse
Dato 21.01.2026
Saksnr 202516816

Peling, fundamentering, utvendig VA og råbygg av betong og stål i Sandviksbodene 69 og 70-72:
Eiendom 168/360
Bygningsnr 301561827
Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
Status Igangsettingstillatelse
Dato 21.01.2026
Saksnr 202516816

Bruksendring m.m. i Sandviksbodene 70-72:
Eiendom 168/360
Bygningsnr 139327187
Bygningstype Annen forretningsbygning
Status Bygning godkjent for riving/brenning
Dato 16.12.2025
Saksnr 201514459

Fasadeendring/teknisk oppgradering/tilbygg industribygg i Sandviksveien 62:
Eiendom 168/60
Bygningsnr 139324250-1
Endring Ombygging
Bygningstype Fabrikkbygning
Status Igangsettingstillatelse
Dato 25.10.2013
Saksnr 201222735

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for

behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Vederlag: 45 000,-

Factoring: 2 500,-

Boligfoto: 8 500,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 22 900,-

Oppgjørshonorar: 9 000,-

Tilrettelegging: 15 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 3 500,-

Ansvarlig megler

Tobias Nordahl-Pedersen

Eiendomsmegler | Partner

tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Tlf: 473 31 530

Ansvarlig megler bistås av

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig

anna.hjelle@aktiv.no

Tlf: 466 97 633

Tobias Nordahl-Pedersen

Eiendomsmegler | Partner

tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Tlf: 473 31 530

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

10.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Amalie Skrams vei 40 , 5036 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 168, bnr. 86
-  Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1155

Referansenummer: MR1971

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Velux takvinduer.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Innglasset balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 5m2.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og panel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke, oppforet med tregulv.
Gulvet er kontrollert med laser.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2.6m2
Bad fra ca 2000, opplyst i tidlige salgsoppgave.
Veggene har fliser. Fliser i skråtak, taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretat, men bakside av vegg på bad er besik}get.
Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger. Det viste vektprosent på under 6%
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuk}g.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuk}g.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være våt/frit vann.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med slete hvite fronter. Laminat benkeplate, underlimt vask.
opplegg for oppvaskmaskin. Hvite kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.

- Kombiovn (micro/stekeovn).
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er rør i rør til kjøkken fra 2015.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Hovedstammer vedlikeholdes av borettslaget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Radiator i stue/kjøkken.
Felles varmesentral vedlikeholdes av borettslaget.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, stue/kjøkken og innfelte
spotlights med led pærer på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn. Fra 2020.
Varmelampe i innglasset balkong. Fra 2015.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det
er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift
om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske
anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

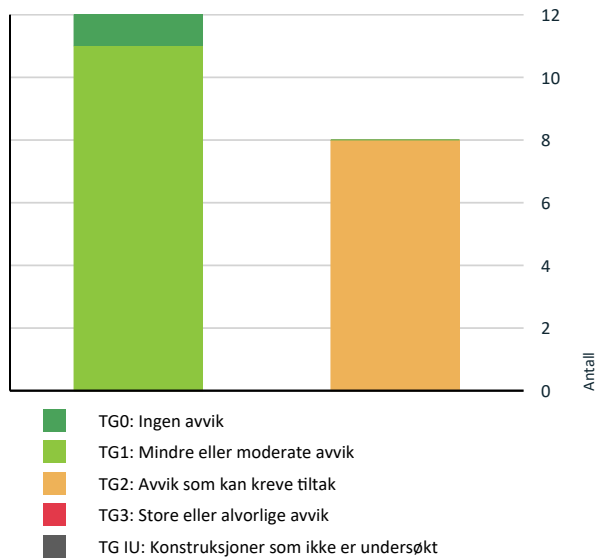
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kontor/gjesterom er vist som bod på opprinnelige tegninger.
Det er lukket stue og kjøkken, i dag er det åpen løsning mellom entre, stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

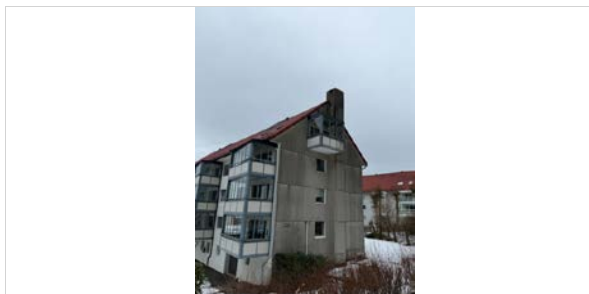
! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Takvinduer

Kommentar

Velux takvinduer.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Innglasset balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 5m2.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Kommentar

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke, oppført med tregulv. Gulvet er kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

Generell

Kommentar

Bad fra ca 2000, opplyst i tidlige salgsoppgave.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Fliser i skråtak, taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonefuger.

Det er noen mindre sprekker i enkelte vegg fliser, noe riss i fuger. Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alderen på badet må det påberegnes at badet må renoveres.



4.ETASJE > BAD - 2.6M2

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Grunnet alderen på badet må det påberegnes at badet må renoveres.

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretat, men bakside av vegg på bad er besikget.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger. Det viste vektprosent på under 6%

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.

Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.

Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.

Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.

Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være våt/frit vann.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN 28.8

! TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Laminat benkeplate, underlimt vask.

opplegg for oppvaskmaskin. Hvite kitchen boards over deler av benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):

- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Kombiovn (micro/stekeovn).

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN 28.8

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er rør i rør til kjøkken fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Hovedstammer vedlikeholdes av borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Radiator i stue/kjøkken.
Felles varmesentral vedlikeholdes av borettslaget.



! TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

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

Kommentar

Tilstandsrapport

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling i entre/gang, stue/kjøkken og innfelte spotlights med led pærer på bad. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

En vegghegt panelovn. Fra 2020.

Varmelampe i innglasset balkong. Fra 2015.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015 Info er hentet fra tidligere salgsoppgave

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Utført av tidligere eier som er elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

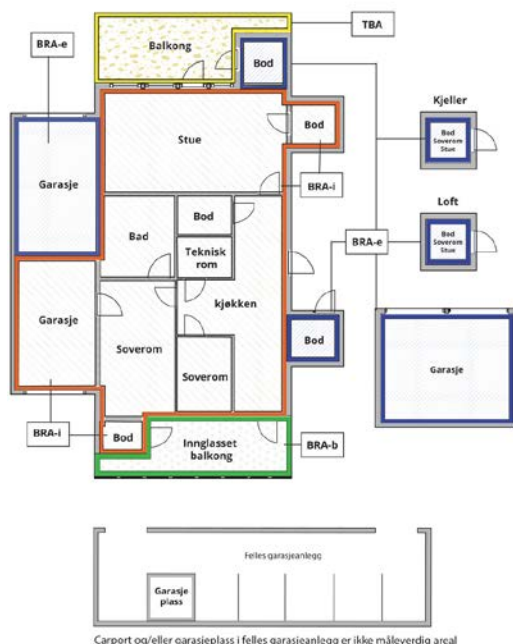
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	56		5	61	
SUM	56		5		
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré - 3.5m ² , bad - 2.6m ² , stue/kjøkken 28.8, kontor/gjesterom - 6.3m ² , soverom - 12.7m ²		Innglasset balkong - 5m ²

Kommentar

4.Etasje
Entré - 3.5m²
Bad - 2.6m²
Stue/kjøkken 28.8
Kontor/gjesterom - 6.3m²
Soverom - 12.7m²

Leiligheten disponerer en bod i underetasje oppmålt til 2.7m²

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kontor/gjesterom er vist som bod på opprinnelige tegninger.
Det er lukket stue og kjøkken, i dag er det åpen løsning mellom entre, stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	86		0	1515.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Amalie Skrams vei 40

Hjemmelshaver

Brødretomten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953108305		Vestbo Bbl	Heggtveit Ida, Sommer Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Amalie Skrams vei 40 ligger i Sandviken nord for Bergen sentrum. Beliggenheten gir kort avstand til sentrum og god tilgjengelighet både med bil, buss og sykkel.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og servicetilbud i Sandviken. Hyppige bussavganger i området gir effektiv forbindelse til Bergen sentrum og videre mot Åsane. Gang- og sykkelforbindelser langs sjøen gir også enkel tilgang til sentrumskjernen.

Eiendommen har nærhet til turterreng i Sandviksfjellet og Munkebotn, med stier og friluftsområder i omkringliggende fjellterreng. Beliggenheten kombinerer sentral tilgjengelighet til byen med nærhet til bynære friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfates av reguleringsplan (10690000). Formål: Bolig.

Planid: 10690000.

Planens navn: WILHELMINEBORG OG TILIGGENDE EIENDOMMER.

Type plan: Eldre reguleringsplan.

Planstatus: Gjeldende plan.

Vedtak i krav: 29.09.1952.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ida Heggveit

Magnus Sommer

Boligen

Amalie Skrams vei 40
5036 BERGEN

4601-168/86/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekk i flis bak toalett, og sprekk i flis over speil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Byggefirma Mizaack

Beskrivelse av arbeidet: Ny baderomsinnredning og nye fuger langs gulv 2013

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggefirma Mizaack

Beskrivelse av arbeidet: Ny w. bereder 2011. Alt oppgitt av forrige eiere, gjennomført av tidligere av eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Tidligere eier skriver at det ble observert rotter i 2023. Borettslaget har avtale med Rentokil som setter ut feller. Vi har aldri observert rotter på eiendomen siden inflytting i 2024.

Tidligere eier har informert om at det ble funnet kre (vet ikke hvilken type) i en annen leilighet i 2021. I regi av borettslaget satte Anticimex ut limfeller og gjennomførte sanering av alle leiligheter og fellesareal. Har ikke hørt om problemer med kre etter dette. Har aldri sett kre i vår leilighet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Rottefeller

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex satte ut limfeller og gjennomførte sanering av alle leiligheter og fellesareal

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kjel og brennerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Fyrkjel bygget om fra fyringsolje til Bioolje

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Tidl. eier oppgraderte elektrisk anlegg i 2015 i forbindelse med oppussing av stue /kjøkken. Arbeidet ble utført av faglært elektriker som bodde i leiligheten, som egeninnsats.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Utbyggelse av sykkelstamvei fra Bradbenken til Glass Knag. Vi har også blitt informert om utbyggelse av bybane i nærheten av leiligheten.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Inglassede balkonger ble oppført i 2004

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Regner med dette ble godkjent på byggetidspunkt.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Ja, har sendt over tidligere tilstandsvurdering og boligsalgsrapporter til Takstmann

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det er sentrumsleilighet som ligger nær vei, så noe trafikk og bystøy vil det være. Det har også vært litt støy på dagtid i ukedagene ifb utbygging av sykkelstamvei.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

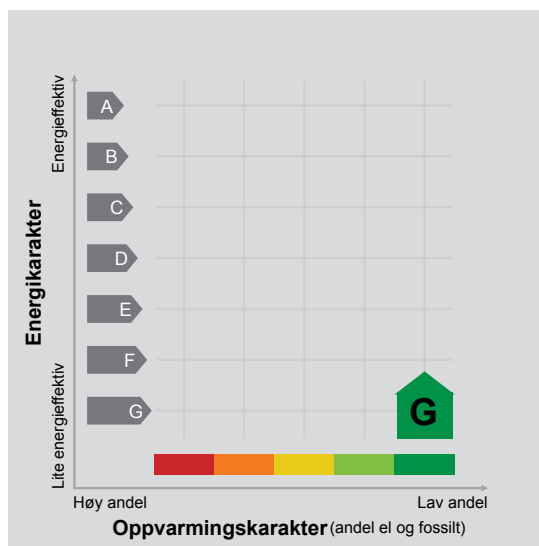
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Amalie Skrams vei 40
Postnummer	5036
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139324420
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	89381c61-9b8e-4f23-8136-230a6b80dbaf
Dato	15.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Bio-energi
Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Amalie Skrams vei 40
Postnummer: 5036
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: L0101
Dato: 15.04.2024 9:11:14
Energimerkenummer: 89381c61-9b8e-4f23-8136-230a6b80dbaf

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 168
Bruksnummer: 86
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139324420

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak**Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 24: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 26: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 27: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 30: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Amalie Skrams vei 40 - Nabolaget Måseskjæret - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Munkebotn Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.6 km
Kaigaten Linje 1, 2	11 min 4.1 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Danielsen Intensivgymnas	10 min
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	11 min 5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

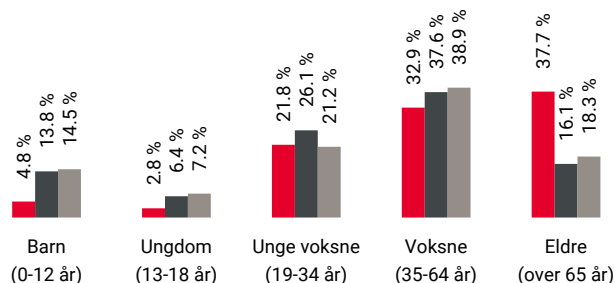
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Måseskjæret	836	596
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Christinegård barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km
Nyhavn barnehage (0-5 år) 41 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Maaseskjæret Post i butikk	6 min 0.5 km
Joker Sandvikstorget PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Søre almenning 8 min ⚶
Ballspill 0.7 km

⚽ Mulebanen/Christinegård kunstgress 13 min ⚶
Ballspill 1 km

🚴 SATS Sandviken 7 min ⚶

🚴 NEXT Nyhavn 16 min ⚶

Boligmasse



■ 7% enebolig
■ 93% blokk

Varer/Tjenester



Xhibition

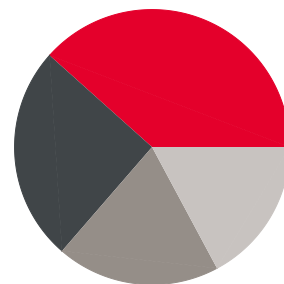
11 min 🚗



Sandviken apotek

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder
■ 25% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



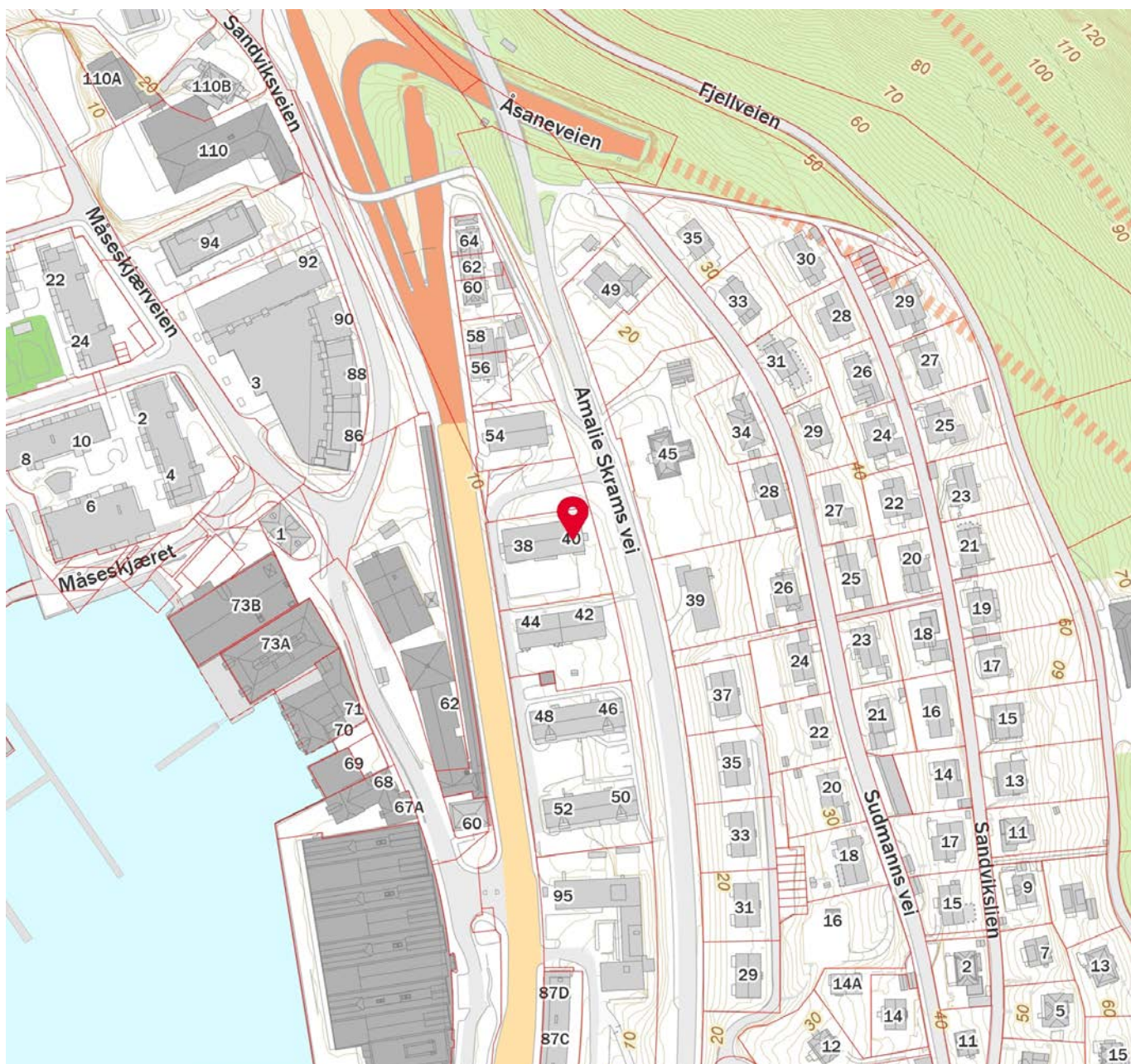
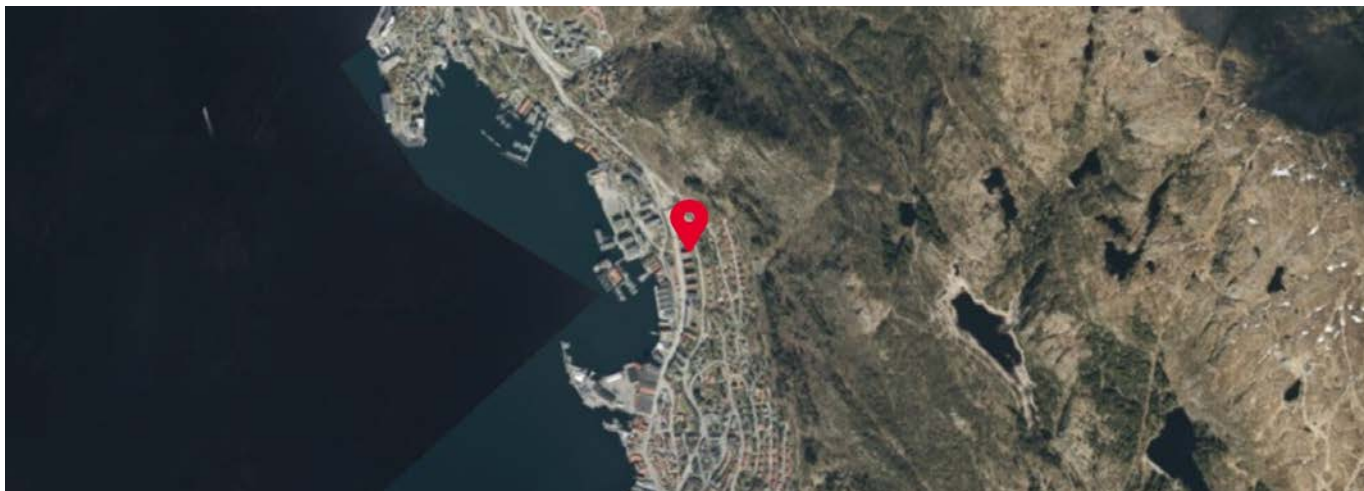
0%

57%

■ Måseskjæret
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Innkalling til
Generalforsamling
Brødretomten Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Brødretomten Borettslag

Andelseierne i Brødretomten Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 06.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Amalie Skrams vei 40.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av styreleder
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

14.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styre foreslår samme honorar som i fjor, kr.21.000,-.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Forslag til vedtak: Ingen styremedlemmer står på valg i år.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

May Therese Mellesdal ønsker ikke å fortsette som styreleder. Hun har vært styremedlem siden 2016 og styreleder siden 2020.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: 2 varamedlemmer står på valg i år.

5.5 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Utgår.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

- Hente inn tilbud/befaring på installasjon av balansert ventilasjon i de leiligheter som ønsker.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for
Brødretomten Borettslag tirsdag 06.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Brødretomten Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Installering av nye porttelefoner.

Kontakt og oppfølging i forbindelse med den nye Sykkeltamvegen. Her har det vært mye kontakt med Statens Vegvesen, Vestland Fylke, Bergen Kommune og BKK. Det være seg perioder med stenging av parkeringsplass, stenging av strøm, stenging av vann og stenging av vei. Dette har også ført til utfordringer for de som håndterer bosspennene våre.

Reparasjon av fyr-ovnen, bestilling og påfylling av bio-olje.

Brannvern.

Nye eiere.

Reparasjon av vaskemaskin i fellesvaskeriet.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Brannvern.

Få til en bedre avtale med Telia.

Internkontroll.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Nye porttelefoner

Ny låser til kjellerdørene

Dugnad

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Vi er ikke fornøyd med de nye låsene på kjellerdørene. Må følges opp.

Brannanlegg: vi må komme til en beslutning om hvilken løsning vi skal velge.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Tilfredstillende.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Vi har ikke internkontroll.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024 bestått av:

Styreleder, May Therese Mellesdal
Styremedlem, Trond Ove Ølfernes
Styremedlem, Bernt Idar Sleire
Varamedlem, Idar Arild Furø
Varamedlem, Torgeir Skorgen

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc. Vi har ikke hatt valgkomite og styreleder har vært dugnadsleder.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder - 2 år

Varemedlem - 1 år

Varamedlem - 1 år

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

Årsberetning 2024 for Brødretomten Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Installering av nye porttelefoner.

Kontakt og oppfølging i forbindelse med den nye Sykkelstamvegen. Her har det vært mye kontakt med Statens Vegvesen, Vestland Fylke, Bergen Kommune og BKK. Det være seg perioder med stenging av parkeringsplass, stenging av strøm, stenging av vann og stenging av vei. Dette har også ført til utfordringer for de som håndterer bosspennene våre.

Reparasjon av fyr-ovnen, bestilling og påfylling av bio-olje.

Brannvern.

Nye eiere.

Reparasjon av vaskemaskin i fellesvaskeriet.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Brannvern.

Få til en bedre avtale med Telia.

Internkontroll.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Nye porttelefoner

Ny låser til kjellerdørene

Dugnad

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Vi er ikke fornøyd med de nye låsene på kjellerdørene. Må følges opp.

Brannanlegg: vi må komme til en beslutning om hvilken løsning vi skal velge.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Tilfredstillende.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Vi har ikke internkontroll.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024 bestått av:

Styreleder, May Therese Mellesdal
Styremedlem, Trond Ove Ølfernes
Styremedlem, Bernt Idar Sleire
Varamedlem, Idar Arild Furø
Varamedlem, Torgeir Skorgen

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc. Vi har ikke hatt valgkomite og styreleder har vært dugnadsleder.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder - 2 år

Varemedlem - 1 år

Varamedlem - 1 år

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		497 334	446 604	485 304	509 364
Innkrevde finanskostnader		264 572	249 544	267 829	264 620
Andre inntekter	7	102 492	76 392	102 492	102 492
SUM INNETEKTER		864 398	772 540	855 625	876 476
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	18 180	20 000	20 000	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	5 781	2 820	2 820	2 820
Forretningsførsel		57 966	55 434	57 963	61 216
Kontingent BBL		4 500	4 500	4 500	4 500
Andre honorarer		3 378	2 563	1 875	3 375
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		44 667	43 306	45 556	53 600
Energikostnader		12 772	58 537	11 716	11 021
Kommunale avgifter		219 838	208 969	219 365	234 947
Andre driftskostnader	9	163 734	149 581	158 210	165 018
Vedlikehold	10	90 803	14 982	30 000	24 480
SUM KOSTNADER		630 119	568 692	560 505	589 977
DRIFTSRESULTAT		234 279	203 848	295 120	286 499
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 247	453	0	0
Finanskostnader		117 523	103 329	122 232	108 455
NETTO FINANSPOSTER		-116 275	-102 877	-122 232	-108 455
ARSRESULTAT	1, 4	118 004	100 972	172 888	178 044
Overføringer og disponeringer		118 004	100 972	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	879 400	879 400
Sum anleggsmidler		879 400	879 400
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	4 040
Andre fordringer		196 940	186 901
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		196 940	190 941
SUM EIENDELER		1 076 340	1 070 341

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-1 205 320	-1 323 324
Sum opptjent egenkapital		-1 205 320	-1 323 324
Sum egenkapital	4	-1 203 820	-1 321 824
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 932 074	2 079 545
Borettsinnskudd	6	202 500	202 500
Sum langsiktig gjeld:		2 134 574	2 282 045
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		42 803	452
Leverandørgjeld		66 782	14 847
Annen kortsiktig gjeld		36 000	94 820
Sum kortsiktig gjeld		145 585	110 120
Sum gjeld:		2 280 160	2 392 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 076 340	1 070 341

Sted: _____, dato: _____

May Therese Mellesdal
Styreleder

Bernt Idar Sleire
Styremedlem

Trond Ove Ølfernes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	80 821	126 675
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	118 004	100 972
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-147 471	-146 826
B. Årets endring i disponible midler	-29 467	-45 854
C. Disponible midler	51 355	80 821
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	196 940	190 941
Omløpsmidler	196 940	190 941
Kortsiktig gjeld	-145 585	-110 120
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	51 355	80 821

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Duo boks Lading	Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000	849 400
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000	849 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 000	849 400
Anskaffelsesår :	2018	1963
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	849 400
1110 Garasjer	30 000
Sum	879 400

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	1 500	0	1 500
Annen egenkapital	-1 323 324	118 004	-1 205 320
Sum egenkapital 31.12.	-1 321 824	118 004	-1 203 820

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen. Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DnB NOR Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Brl har ikke inngått IN avtale på dette lånet og det kan derfor ikke gjøres IN-innbetalinger. Lånet blir avregnet pr.halvår	IN avtale	IN avtale
Lånenummer:	12126907271	12116763247	52018121840
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2009	2003
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.09.2033	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	2 165 915	1 013 439
Lånesaldo 01.01:	536 529	1 062 807	480 208
Avdrag i perioden:	24 467	83 830	39 174
Lånesaldo 31.12:	512 062	978 977	441 035
Saldo 5 år frem i tid:	366 395	479 848	207 767

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	141 174	141 174
	1	139 507	139 507
	1	135 588	135 588
	1	135 447	135 447
	1	133 726	133 726
	1	132 255	132 255
	1	131 435	131 435
	1	130 687	130 687
	1	129 754	129 754
	1	128 298	128 298
	1	126 715	126 715
	1	124 900	124 900
	1	121 861	121 861
	1	116 107	116 107
	1	104 621	104 621

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intredere i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerende IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	1 932 074	2 079 545
2250 Borettsinnskudd	202 500	202 500
Sum	2 134 574	2 282 045

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	93 960	67 860
3690 Diverse leieinntekter	8 532	8 532
Sum	102 492	76 392

3690 - Diverse leieinntekter kr. 8 532 - andel utvidet bolig.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	41 000	0
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	-22 820	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 781	0
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	2 820
Sum	23 961	22 820

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	11 700	0
6360 Renhold	40 247	43 063
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 038	0
6543 Vaskerianlegg	4 195	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 963	15 550
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	94 736	90 200
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	856	768
Sum	163 734	149 581

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	72 674	7 022
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 650	0
6640 Periodisk vedlikehold	8 710	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 769	7 960
Sum	90 803	14 982

Andre opplysninger

Borettslaget har minus på mellomregningskonto. Økt leie fra 01.01.25 og søkt om 150 000,- byggelån i Vestbo finans.

Resultat og balanse med noter for Brødretomten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brødretomten Borettslag

Styreleder	May Therese Mellesdal (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Trond Ove Ølfernes (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Bernt Idar Sleire (sign.)	27.03.2025

Til generalforsamlingen i Brødretomten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brødretomten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 21:49:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 9JDLW-ISO7Z-FHN09-4NBE0-PJE9M-5TXVL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til generalforsamlingen i Brødretomten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brødretomten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9JDWL-ISQ7Z-FHN09-4NBEO-PJE9M-5TXVL

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 21:49:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 9JDWL-ISQ7Z-FHN09-4NBE0-PJE9M-5TXVL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		497 334	446 604	485 304	509 364
Innkrevde finanskostnader		264 572	249 544	267 829	264 620
Andre inntekter	7	102 492	76 392	102 492	102 492
SUM INNEKTER		864 398	772 540	855 625	876 476
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	18 180	20 000	20 000	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	5 781	2 820	2 820	2 820
Forretningsførsel		57 966	55 434	57 963	61 216
Kontingent BBL		4 500	4 500	4 500	4 500
Andre honorarer		3 378	2 563	1 875	3 375
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		44 667	43 306	45 556	53 600
Energikostnader		12 772	58 537	11 716	11 021
Kommunale avgifter		219 838	208 969	219 365	234 947
Andre driftskostnader	9	163 734	149 581	158 210	165 018
Vedlikehold	10	90 803	14 982	30 000	24 480
SUM KOSTNADER		630 119	568 692	560 505	589 977
DRIFTSRESULTAT		234 279	203 848	295 120	286 499
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 247	453	0	0
Finanskostnader		117 523	103 329	122 232	108 455
NETTO FINANSPOSTER		-116 275	-102 877	-122 232	-108 455
ARSRESULTAT	1, 4	118 004	100 972	172 888	178 044
Overføringer og disponeringer		118 004	100 972	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	879 400	879 400
Sum anleggsmidler		879 400	879 400
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	4 040
Andre fordringer		196 940	186 901
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		196 940	190 941
SUM EIENDELER		1 076 340	1 070 341

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-1 205 320	-1 323 324
Sum opptjent egenkapital		-1 205 320	-1 323 324
Sum egenkapital	4	-1 203 820	-1 321 824
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 932 074	2 079 545
Borettsinnskudd	6	202 500	202 500
Sum langsiktig gjeld:		2 134 574	2 282 045
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		42 803	452
Leverandørgjeld		66 782	14 847
Annen kortsiktig gjeld		36 000	94 820
Sum kortsiktig gjeld		145 585	110 120
Sum gjeld:		2 280 160	2 392 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 076 340	1 070 341

Sted: _____, dato: _____

May Therese Mellesdal
Styreleder

Bernt Idar Sleire
Styremedlem

Trond Ove Ølfernes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	80 821	126 675
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	118 004	100 972
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-147 471	-146 826
B. Årets endring i disponible midler	-29 467	-45 854
C. Disponible midler	51 355	80 821
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	196 940	190 941
Omløpsmidler	196 940	190 941
Kortsiktig gjeld	-145 585	-110 120
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	51 355	80 821

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Duo boks Lading	Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 000	849 400
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 000	849 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 000	849 400
Anskaffelsesår :	2018	1963
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	849 400
1110 Garasjer	30 000
Sum	879 400

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	1 500	0	1 500
Annen egenkapital	-1 323 324	118 004	-1 205 320
Sum egenkapital 31.12.	-1 321 824	118 004	-1 203 820

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen. Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DnB NOR Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Brl har ikke inngått IN avtale på dette lånet og det kan derfor ikke gjøres IN-innbetalinger. Lånet blir avregnet pr.halvår	IN avtale	IN avtale
Lånenummer:	12126907271	12116763247	52018121840
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2009	2003
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende	Flytende	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.09.2033	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	2 165 915	1 013 439
Lånesaldo 01.01:	536 529	1 062 807	480 208
Avdrag i perioden:	24 467	83 830	39 174
Lånesaldo 31.12:	512 062	978 977	441 035
Saldo 5 år frem i tid:	366 395	479 848	207 767

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	141 174	141 174
	1	139 507	139 507
	1	135 588	135 588
	1	135 447	135 447
	1	133 726	133 726
	1	132 255	132 255
	1	131 435	131 435
	1	130 687	130 687
	1	129 754	129 754
	1	128 298	128 298
	1	126 715	126 715
	1	124 900	124 900
	1	121 861	121 861
	1	116 107	116 107
	1	104 621	104 621

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intredere i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerede IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	1 932 074	2 079 545
2250 Borettsinnskudd	202 500	202 500
Sum	2 134 574	2 282 045

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	93 960	67 860
3690 Diverse leieinntekter	8 532	8 532
Sum	102 492	76 392

3690 - Diverse leieinntekter kr. 8 532 - andel utvidet bolig.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	41 000	0
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	-22 820	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 781	0
5405 Avsatt arbeidsgiveravgift	0	2 820
Sum	23 961	22 820

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	11 700	0
6360 Renhold	40 247	43 063
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 038	0
6543 Vaskerianlegg	4 195	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 963	15 550
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	94 736	90 200
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	856	768
Sum	163 734	149 581

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	72 674	7 022
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 650	0
6640 Periodisk vedlikehold	8 710	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 769	7 960
Sum	90 803	14 982

Andre opplysninger

Borettslaget har minus på mellomregningskonto. Økt leie fra 01.01.25 og søkt om 150 000,- byggelån i Vestbo finans.

Resultat og balanse med noter for Brødretomten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brødretomten Borettslag

Styreleder	May Therese Mellesdal (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Trond Ove Ølfernes (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Bernt Idar Sleire (sign.)	27.03.2025



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brødretomten Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Amalie Skrams vei 40.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 10

Antall fremlagte fullmakter: 3

Hvilket utgjorde 13 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: May Th Mellesdal

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: May Th Mellesdal

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Sigmund Grønli Bolme

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: utgår

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og forklart av Idar Furø.

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr.21.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: May Th Mellesdal

5.2 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

May Therese Mellesdal ønsker ikke å fortsette som styreleder. Hun har vært styremedlem siden 2016 og styreleder siden 2020.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Bernt Idar Sleire

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Magnus Sommer

Malene Jordal Aase

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Bernt Idar Sleire - styreleder valgt for 2 år i 2025

Trond Ove Ølfernes - styremedlem valgt for 2 år i 2024

May Therese Mellesdal - styremedlem valgt for 2 år i 2025

Malene Jordal Aase - varamedlem valgt for 1 år i 2025

Magnus Sommer - varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: utgår

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Bernt Idar Sleire

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

- Hente inn tilbud/befaring på installasjon av balansert ventilasjon i de leiligheter som ønsker.

Vedtak:

Styret kontakter Vestbo for informasjon, pris og deres erfaringer med installering av ventilasjonsanlegg.

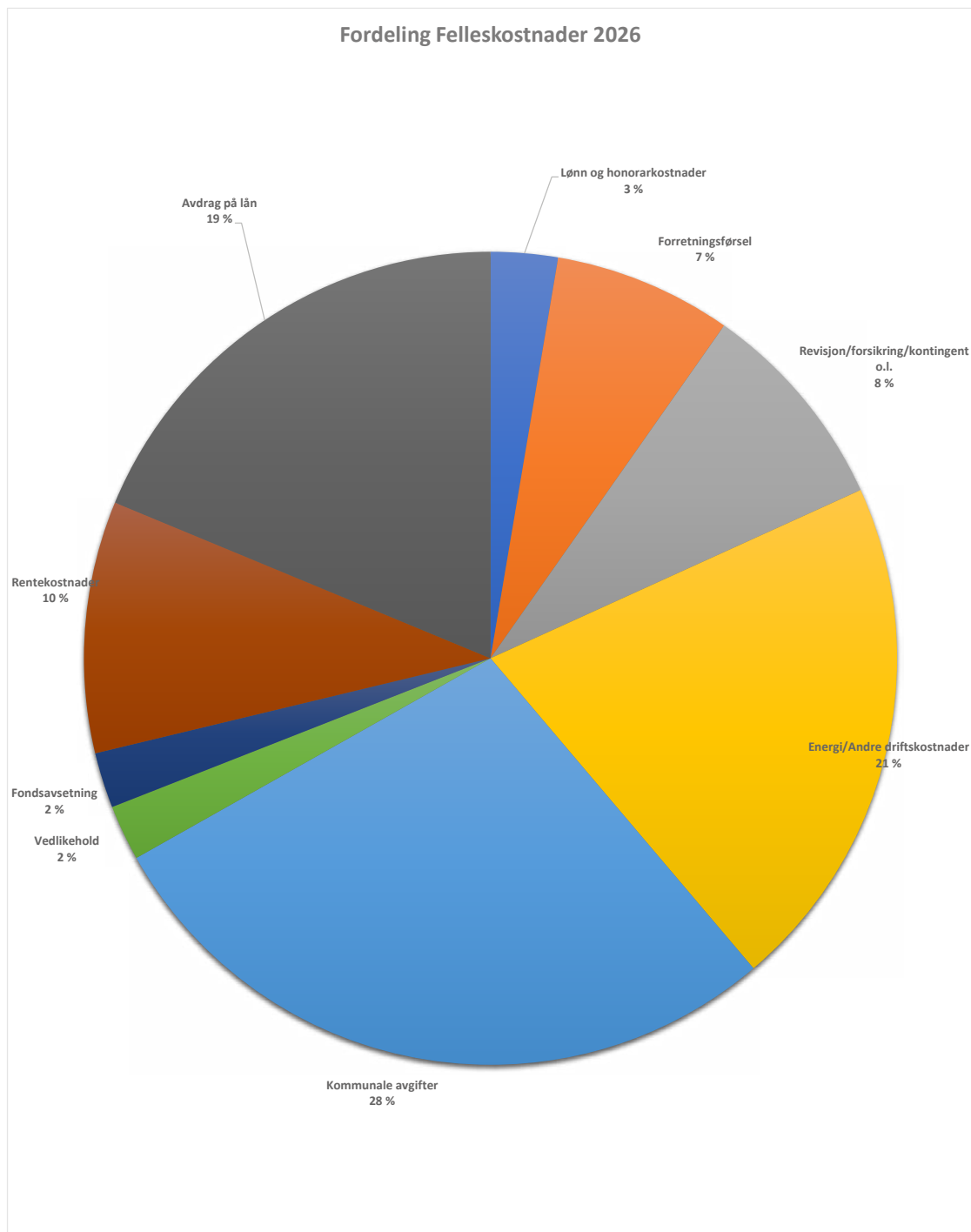
Protokoll for Brødretomten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	May Therese Mellesdal (sign.)	06.05.2025
Sekretær	May Therese Mellesdal (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Magnus Sommer (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Sigmund Grønli Bolme (sign.)	11.05.2025

32Brødretomten borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



HUSORDENSREGLER FOR BRØDRETOMTEN BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen. I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget. Vedtatt på generalforsamling 30. mai 2017.

Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

Vindu, trappeoppgang eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av sko/tøy/sengeklær. Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

Utgangsdører og dører til kjeller/sykkelbod skal alltid holdes låst.

Beboerne må påse at lys innvendig i trappoppganger, på loft og kjeller holdes slukket om dagen og ellers når det ikke er behov for lys. NB: Ikke slipp inn fremmede/besøkende som skal til andre enn deg.

Ro i boligen og boområdet

Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl.23.00-06.00. Gatedør skal være låst hele døgnet. Selskapsaftener skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles.

Banking og boring kan bare skje i mellom kl.08.00-20.00 på hverdager.

Nødvendig banking og boring i vegger må utføres til minst mulig sjenanse for naboene og må ikke foretas på søndag og helligdag og ellers ikke i tidsrommet fra kl.21.00 - kl.08.00. På lørdag kan slike gjøremål kun foretas mellom kl.09.00 – kl.17.00. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

Anskaffelse av hund/katt skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre ved søknad.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Eier av hund forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder. Lufting må ikke foretas til sjenanse for andre beboere. Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring.

Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Borettslaget leier ekstern firma til å ta seg av bosset. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesområder eller ved bosspann/rom. Alt papirboss skal legges i papircontainerne. Store pappkartonger skal presses flat/deles opp i passende biter slik at det blir plass til mest mulig papp.

Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Borettslaget leier ekstern hjelp til vask av inngangsparti, trapper og loft/kjeller. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

Vaskerier og tørkeplasser

Det er slått opp regler for bruk av fellesvaskerom – hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og bruk av maskinene skal følges. Det må ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper av det. Vask og tørking av tøy bør så langt det er mulig unngås på helligdager og offentlige høytidsdager.

Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Fellesrom og oppganger

Sykler, ski, akebrett eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i sykkelbod/tilfluktsrom.

Barnevogner kan settes i kjeller og unntaksvis i trappeoppgang, hvis det ikke er til sjenanse. Andre eiendeler som for eksempel møbler, kasser, esker, fottøy eller lignende skal ikke oppbevares i fellesrom/oppgangen.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, scootere eller lignende bensindrevne maskiner i kjeller/fellesområder innendørs.

Grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingen samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker katt, rotter, mus og duer etc. til eiendommen. **Husk! Brannforskriftene må følges.**

Parkeringsplasser

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

Hver husstand kan kun benytte en parkeringsplass. Beboere som disponerer flere enn en bil, egne biler eller firmabiler, plikter å parkere bilene utenfor borettslagets område.

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. Styret kan kontaktes på brodretomten@gmail.com

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. **Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.**

Andre bestemmelser

Fellesrommene må kun benyttes til det som de er bestemt for.

Dersom det knuses vindusruter i boligene, må disse straks innsettes av beboer.

Skyldes knusingen hendelig uhell, må dette straks meddeles styret.

Skulle det komme utøy i boligen må andelshaver melde fra til styret, er det i egen bolig må andelshaver selv få det fjernet.

Vedtekter

for Brødretomten Borettslag org nr 953 108 305

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. november 1960, endret den 27.04.2005. Sist endret 16.06.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brødretomten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) 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 sameierene 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. Boret og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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

10-2 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Amalie Skrams vei 40
5036 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anna Hjelle

Telefon: 466 97 633
E-post: anna.hjelle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre