



aktiv.

Wolffs gate 14, 5006 BERGEN

**Møhlenpris | Pen og arealeffektiv
studioleilighet et steinkast unna
BI.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 699 562,-
Felleskostn.: Kr 1 668,-
Selger: Ole-Gunnar Nordhus

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 27/30 kvm
Tomtstr.: 3306.1 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 1392
Andelsnr.: 116
Oppdragsnr.: 1506250180

Velkommen til Wolffs gate 14!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Wolffs gate 14! En attraktiv leilighet beliggende på populære Møhlenpris i maritime omgivelser. En svært sentral beliggenhet i rolig gate og nærhet til det meste Bergen har å by på. Sentrums pulserende folkeliv ligger bare noen minutters gange fra dørstokken, så enten man liker shopping, god mat eller uteliv finner man alt en kort spasertur unna.

Kort oppsummert:

- Arealeffektiv studioleilighet med sovealkove adskilt fra resten av leiligheten med skyvedør
- 5. etasje
- Fransk balkong
- Heis
- Ekstern bod i kjeller på 3 kvm.
- Attraktivt og maritimt område
- Flotte rekreasjonsmuligheter i området - flott sandstrand, Nygårdsparken mm.
- Ca. 100 meter fra BI
- Ca. 10 min gange til UiBs fakulteter på Nygårdshøyden



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 27 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² 1. Etasje: Ekstern bod(2,6m²).

5. etasje

BRA-i: 27 m² Entré(2,1m²), bad/vaskerom(4,4m²), sovealkove(3,1m²), stue og kjøkken(16,9m²).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tilhørende leiligheten er det en bod i 1.etasje på 2,6m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3306.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntarealer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Wolffs gate 14 ligger på populære Møhlenpris i maritime omgivelser. En svært sentral beliggenhet i rolig gate og nærhet til det meste Bergen har å by på. Sentrums pulserende folkeliv ligger bare noen minutters gange fra dørstokken, så enten man liker shopping, god mat eller uteliv finner man alt en kort spasertur unna. Fra leiligheten og inn til sentrumskjernen er det kun snakk om ti minutters gåtur før du befinner deg i sentrum hvor alt av byens yrende folkeliv og servicetilbud er å finne.

For studenten på BI Bergen er dette den perfekte beliggenhet. Skolen ligger knappe 100 meter fra inngangsdøren, så nærmere forelesningsplass er det nesten ikke mulig å

komme. Dersom du studerer på en av UiB's fakulteter på Nygårdshøyden er det ca 10 minutters gange dit. For studenten på HVL Kronstad er det et par stopp med bybanen fra Florida dersom en ikke ønsker å gå.

For den daglige handalen har en flere muligheter. Like ved finner vi Joker Spilde som den mest populære nærbutikken på Møhlenpris. De har åpent hver dag, også søndager. Ønsker en et bredere utvalg vil en nytte godt av Kiwi og Rema 1000 på andre siden av Småpudden. Begge ca 5 minutter gange fra leiligheten.

Området byr på mange koselige alternativer for hvor man kan nyte en kopp kaffe, noe godt i glasset eller en matbit. Under hundre meter unna leiligheten ligger en av favoritt-caféen i nærområdet - nemlig Møllaren Café, som tilbyr en herlig meny til en billig penge. Nobel Bopel er også et populært sted å nyte en kopp kaffe eller noe annet godt i glasset, bare noen kvartaler unna. Like over BI finner du Bergen Kaffebrenneriet.

Møhlenpris er kjent for å være et sosialt område. Skulle du foretrekke det grønne element, ligger byens flotteste parkanlegg, Nygårdsparken noen få minutters gange fra dørstokken. Parken har vært gjennom en stor opprenskingsprosess og byr nå på flotte dammer og et fantastisk grøntareal som benyttes til lek og moro med både barn og hunder, rekreasjon, grilling og late dager. På Marineholmen ved BI har vi den populære sandstranden. Dette er virkelig et populært samlingspunkt for beboelsen i Bergen når solstrålene titter frem.

Dersom du er glad i å mosjonere er det flere treningstilbud i nærheten: På Nygårdshøyden finner vi Sammen, som er i tilknytning studentsamskipnaden i Bergen, iTrain i Olav Kyrres gate, SATS i Lars Hilles gate, Barry's Bootcamp i Nonnesetergaten og den nye svømmehallen ADO arena på Lungegårdskaien er alle i kort avstand fra leiligheten. Det er også flere tilbud for deg som foretrekker å trimme utendørs. Bare hundre meter unna leiligheten finner du kunstgressbanen på Møhlenpris, som blir hyppig brukt av lokalbefolkningen. Noen hundre meter forbi fotballbanen ligger Store Lungegårdsvann, som måler ca. 3 kilometer i omkrets, og er en perfekt løperute. Flere av de populære byfjellene ligger også i nærheten og den nye broen, Småpudden, gir deg enkel tilgang til Løvstakken. Valgmulighetene er mange!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Møhlenpris Oppveksttun barnehage: 0,1 km

Damsgårdssundet barnehage: 0,6 km.

Rosetårnet barnehage: 1 km.

Skoler:

Møhlenpris skole: 0,1 km.

St Paul skole: 1 km.

Møllebakken skole: 1,5 km.

Danielsen ungdomsskole Bergen: 1,6 km.

Gimle oppvekstun: 2,7 km.

St. Paul gymnas: 0,8 km.

Bergen maritime vgs: 1 km.

Offentlig kommunikasjon

Bybanestopp på Florida ca 800 meter unna.

Busstopp i Thormøhlens gate ca 400 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller i betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og med isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av termostat i 2023.

Arbeid utført av: Future Energy AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere eier informerte om at det i april 2019 hadde blitt observert skjeggkre i en leilighet i byggets 5. etg. og i bod i kjelleretasje. Styret iverksatte umiddelbart tiltak og engasjerte skadedyrfirma. Jeg er ikke kjent med at det har vært andre tilfeller.

Tilleggs kommentar: Veldrevet borettslag, med kontinuerlig vedlikehold av fellesarealer.

Innhold

Praktisk og arealeffektiv studioleilighet med pene kvaliteter og gode lysforhold. Leiligheten inneholder entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og sovealkove.

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

1-Roms andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en bod i 1.etasje på 2,6m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er benyttet fliser på gulvet. Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under. Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran. Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking: Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter nærmer seg over 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Skiftet toalettsete i 2022.
- Skiftet termostat til varmekablene på badet i 2023.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har 85 garasjeplasser, og bruksrett til disse eies av andelseierne. Bruksretten til garasje følger andel ved salg. Det er ikke tillatt å overlate garasjeplass til personer som ikke bor i borettslaget. Garasjen kan bruke til å parkere bilder, motorsykler og sykler. Parkeringsplassene går 5 meter ut fra veggen, og parkert kjøretøy skal ikke stikke lenger ut enn dette. Parkering utenfor oppmerkede plasser på eiendommen, herunder gårdstunet, tillates ikke.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3749418

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, radiator, balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Teknisk

tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Formuesverdi primær

Kr 591 156

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 2 364 623

Formuesverdi sekundær år

2025

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer internett, drift/vedlikehold, kommunale avgifter og

eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 668

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet IN-ordning for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjeld. Mulighet for å innfri fellesgjeld 4 ganger i året, i månedene mars, juni, september og desember. Per 12.08.25 har denne andelen ingen fellesgjeld.

Borettslaget vil låne 2,2 mill til nye heiser. Dette fører til økning av felleskostnader og fellesgjeld. Vedtatt økning felleskostnad 6% og økning i felleskostnader garasje med 50 kr til kr 200 i mnd pr plass fra juni 2025. Når det utføres filterbytte i borettslaget kreves dette inn av andelseierne som en egen kategori og et engangsbeløp i året sammen med de andre felleskostnadene. I desember 2024 kreves dette inn med 337,-.

Andel fellesformue

Kr 19 648

Andel fellesformue dato

12.08.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Puddefjorden Borettslag

Organisasjonsnummer

988226874

Andelsnummer

116

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS

garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysning av forkjøpsrett 8212,- kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 4 103 863,- mot et budsjettert overskudd på kr. 1 703 600,-. Dette skyldes høyere vedlikeholdskostnader enn opprinnelig estimert. Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 2 284 212,-.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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 meldes styret. Dyr som kun oppholder seg innendørs trenger ikke meldes. Dyrehold tillates under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres som følge av allergi eller andre relevante forhold, at eiendommen ikke påføres skade, at det ikke etterlates ekskrementer på fellesarealene, og at båndtvang overholdes på fellesarealer.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 1392 i Bergen kommune. Andelsnr. 116 i Puddefjorden Borettslag med orgnr. 988226874

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/1392:

26.04.2007 - Dokumentnr: 353587 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Marin Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 877 047 512

Rett til å etablere båthavn langs eiendommens sjølinje

Med flere bestemmelser

08.07.1996 - Dokumentnr: 17948 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:164 Bnr:420

01.01.2020 - Dokumentnr: 588722 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:1392

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg blokk/bygård/terrassehus datert 14.06.11.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.06.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål. I henhold til kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til byfortettingssone.

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype
Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %
Hensynssoner Faresone i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype
Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone 100,0 %
Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype
Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpSikringSone H130_1 Forurenset sjøbunn 17,2 %
Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn
Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 17,9 %
Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn
Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 21,3 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Planlegging
igangsatt med kommuneplanens arealdel KPA 2027.
15780000 21 BERGENHUS. KPD SENTRUM 3 202315142: Endelig vedtatt
kommunedelplan for Bergenhus/sentrum.
11840000 30 BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35 3 202412318: Eldre endelig
vedtatt reguleringsplan fra 1971 for området Bergenhus, Konsul Børs' gate 35.
63090000 35 BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE 3
201222881: Endelig vedtatt detaljregulering for Bergenhus, gnr. 164, bnr. 346 mfl.,
Møhlenpris skole: Planens intensjon er å legge til rette for oppvekststun med skole og
barnehage i gamle Møhlenpris skole. Møhlenpris skole er et viktig kulturminne og skal
gjennom planen bevares for ettertiden.
60920000 30 ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET
SØR 3 200901451: Endelig vedtatt eldre reguleringsplan fra 2011 for området Årstad/
Bergenhus. Gnr. 158, bnr. 74 mfl., Damsgårdssundet Sør.
71460000 34 BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR 1
202312694: Planlegging igangsatt med områderegulering for området Bergenhus/
Laksevåg. Gnr. 164, bnr.: 421 mfl., Dokken Sør.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 699 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 707 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 710 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 49 990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Interiørveiledning/styling

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

9 990 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Ansvarlig megler bistås av

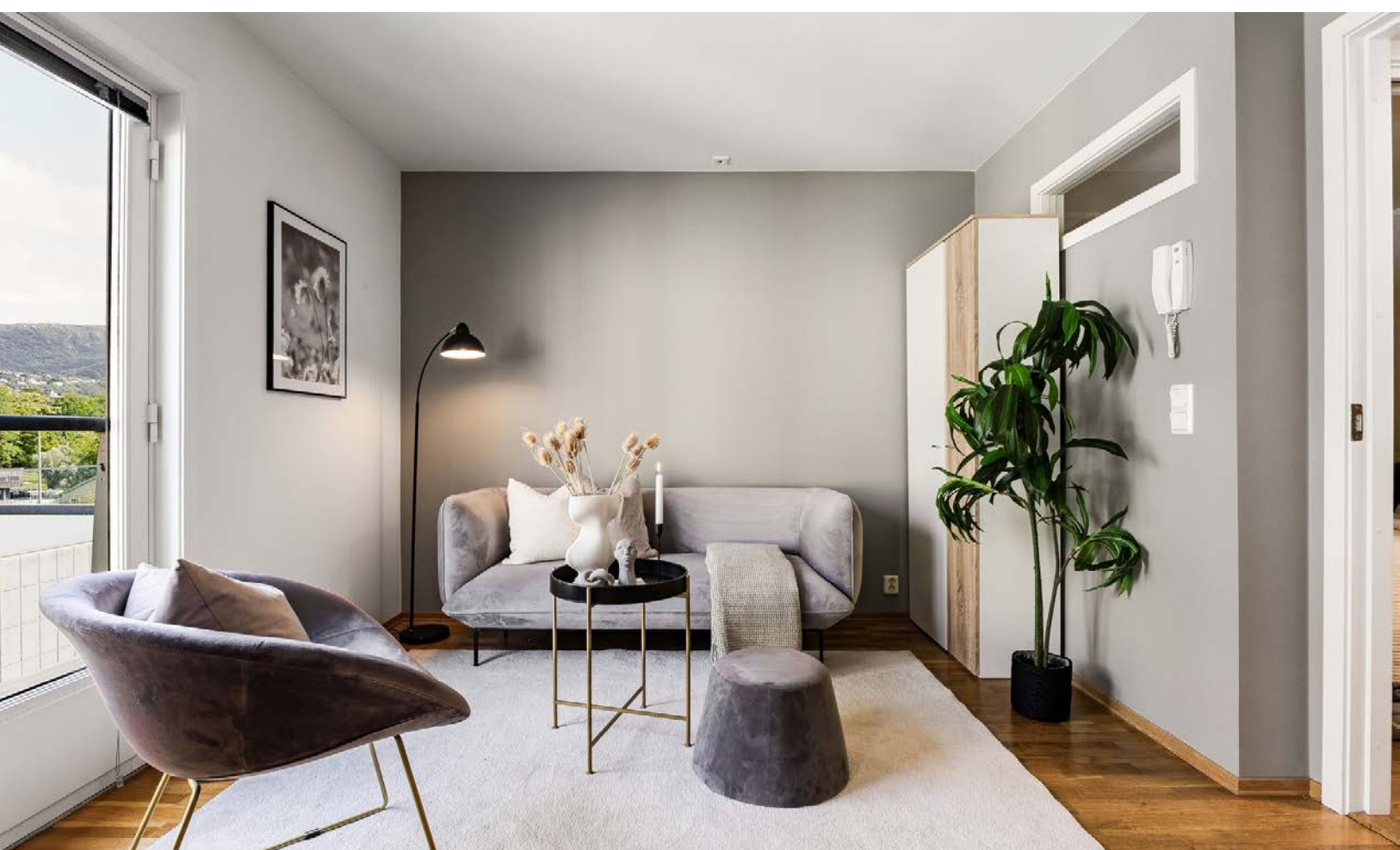
Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

15.08.2025

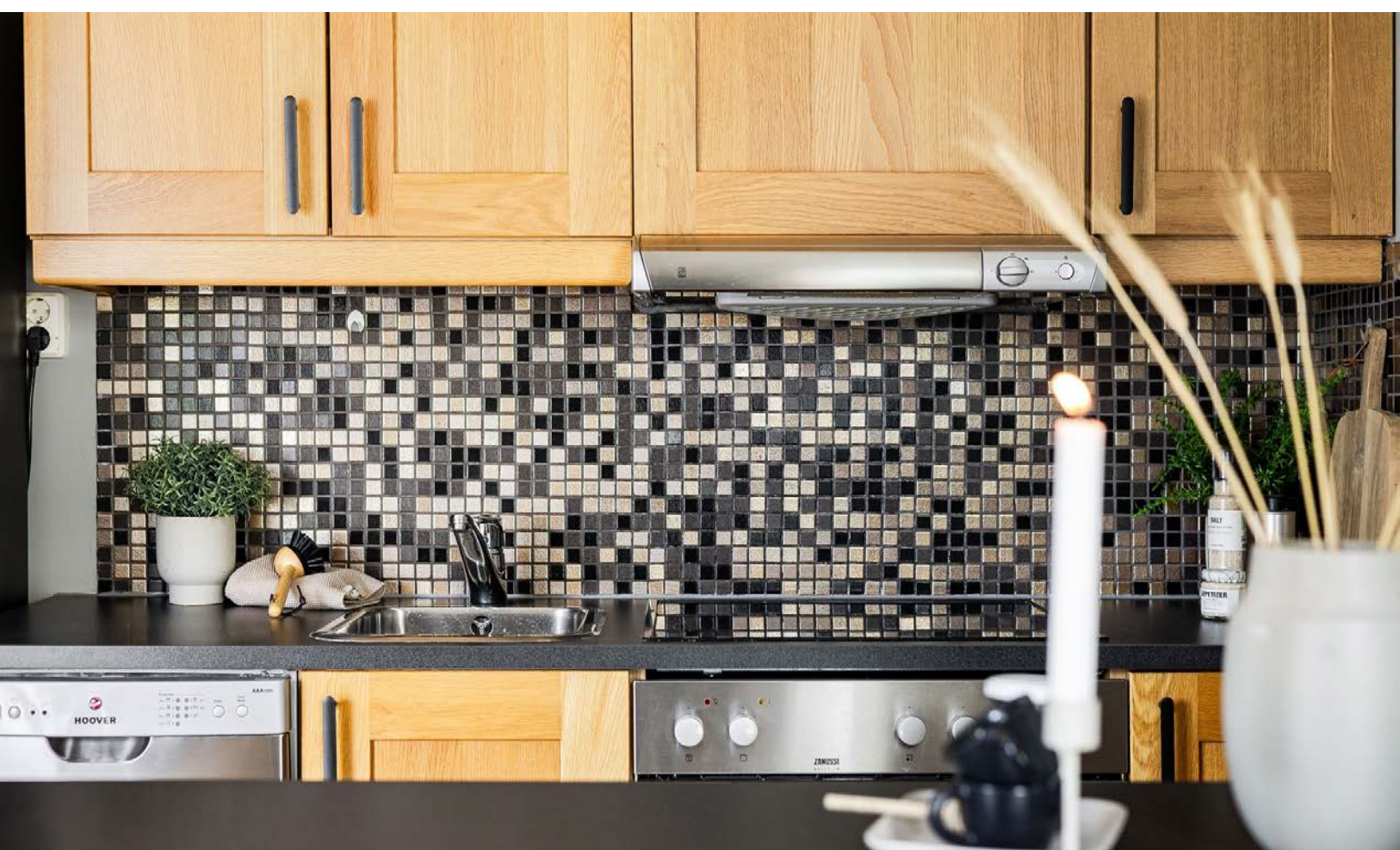






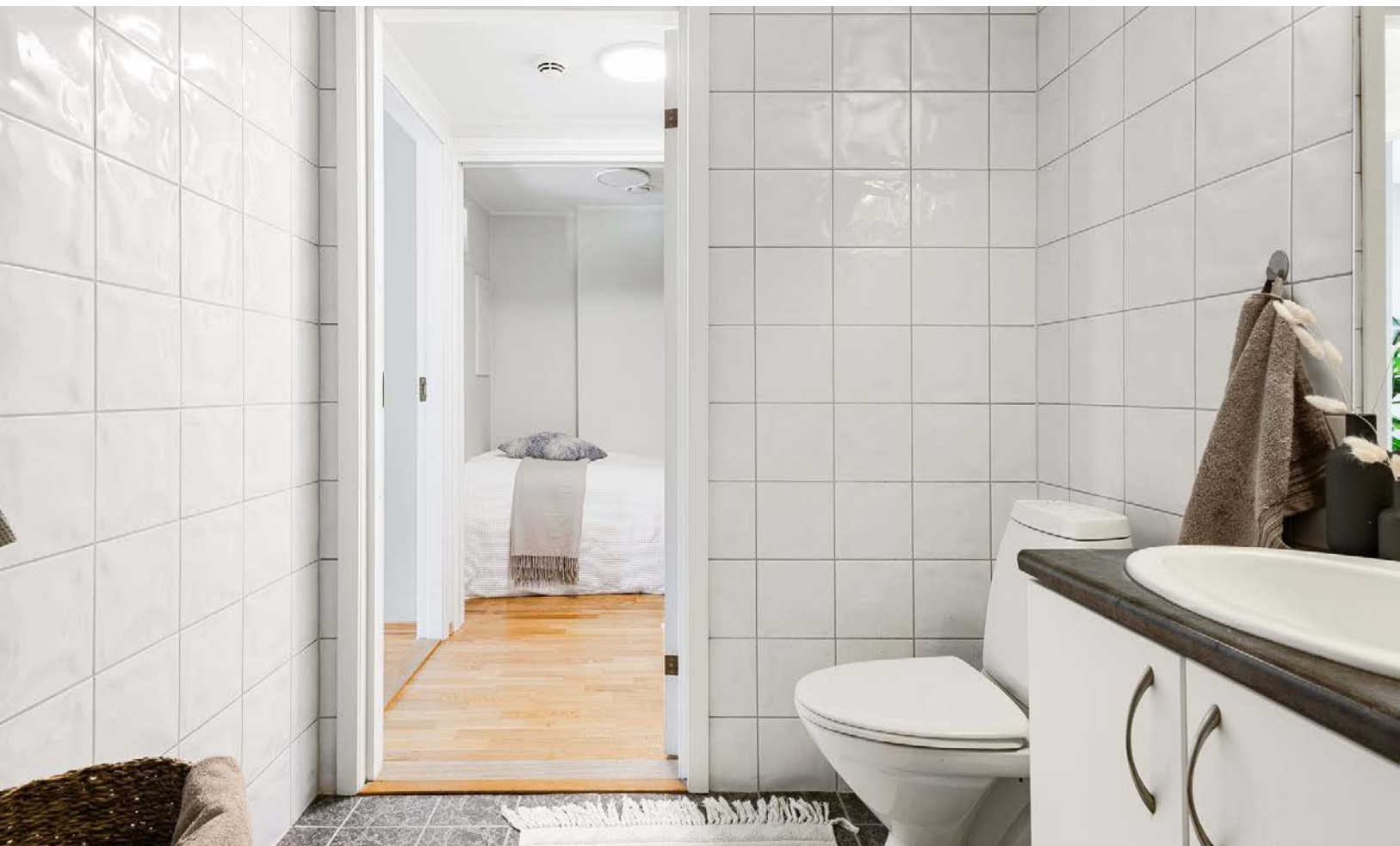


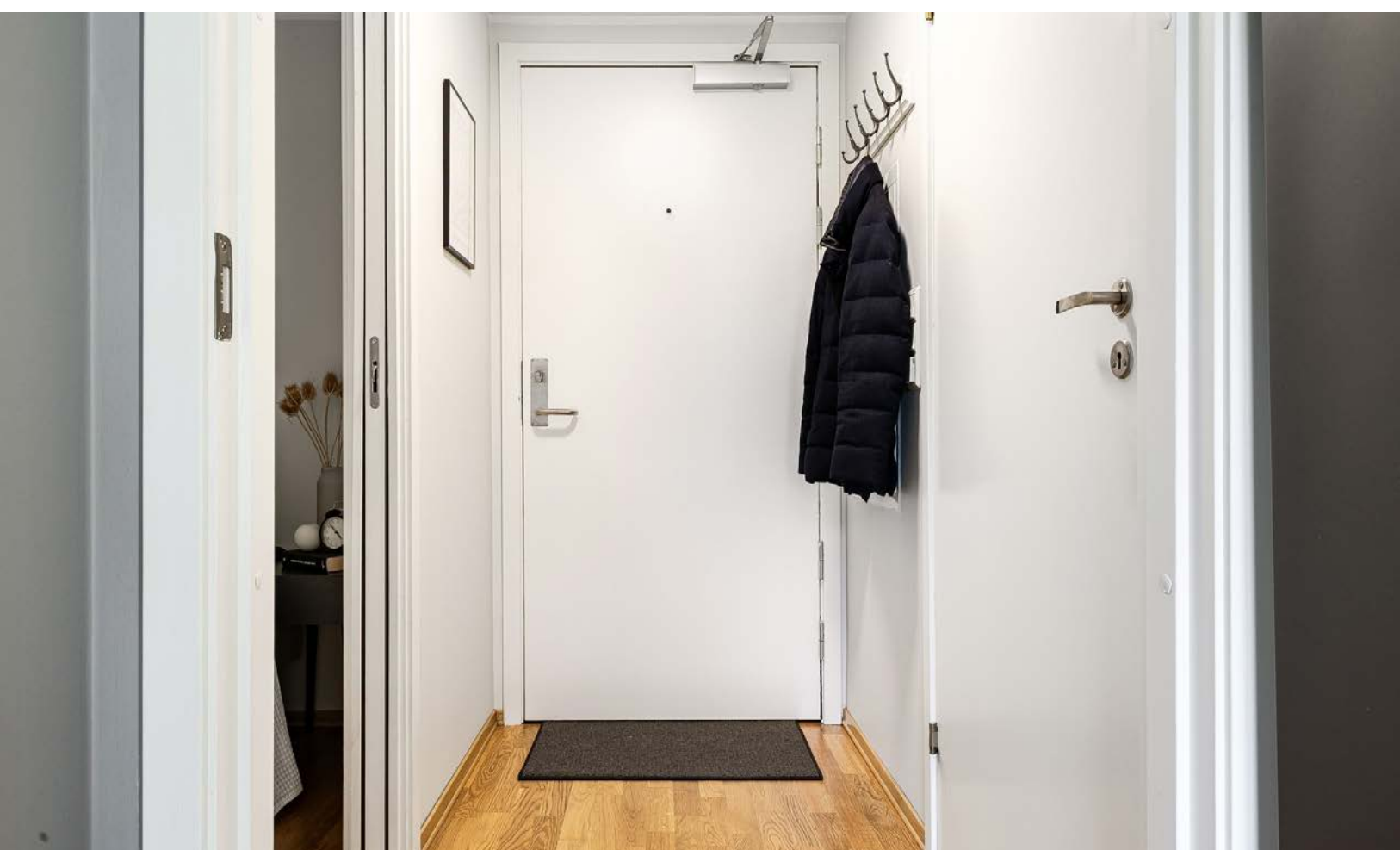




















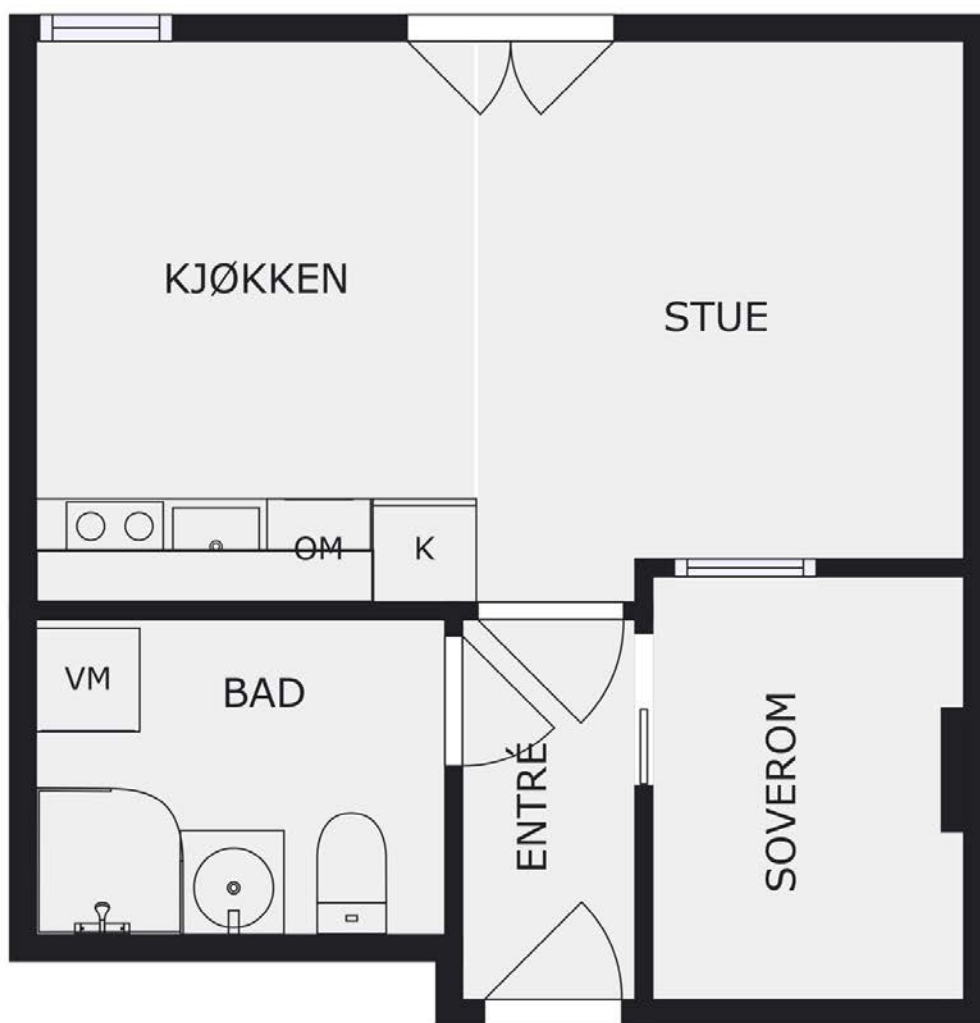










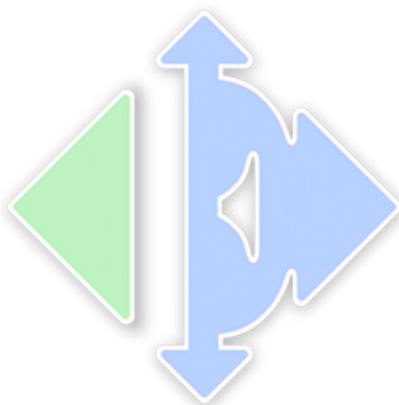


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Leilighet
Wolffs gate 14
5006 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 13/08/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:164, Bnr: 1392
Hjemmelshaver:	Ole-Gunnar Nordhus
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	116
Byggeår:	2007
Tomt:	3 306 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole-Gunnar Nordhus
Befaringsdato:	12.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller i betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og med isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Nils Mæland

Kontaktperson: Nils Mæland

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et e tabler og attraktivt området på Møhlenpris. I området er det tilsvarende bebyggelse med bygårder. Gangavstand til Vitalitetssenteret, VilVite senteret, Cornerteateret, Bergen kaffebrenneri og Nobel Pobel kafe. Kort avstand til Bi, UiB, HVL, ikke langt unna ligger også studentsenteret med blant annet svømmehall og treningssenter. Tur og parkområdet i nærområdet med blant annet Nygårdsparken. Det tar cirka 5-10 minutter og gå inn til Bergen sentrum. Det er bussholdeplass ved Puddefjordsbroen med mange avganger til øvrige bydeler. Bybanens nærmeste stopp er ved Florida.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 988 226 874

Navn/foretaksnavn: PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 01.06.2005

Stiftelsesdato: 12.04.2005

Takstobjektet:

1-Roms andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en bod i 1.etasje på 2,6m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator, balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i sovealkoven og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Skiftet toalettsete i 2022.
- Skiftet termostat til varmekablene på badet i 2023.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5. Etasje	27	0	0	0	27	0
1. Etasje	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	27	3	0	0	27	3
SUM BRA	30					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(2,1m²), bad/vaskerom(4,4m²), sovealkove(3,1m²), stue og kjøkken(16,9m²).

BRA-e:

1. Etasje: Ekstern bod(2,6m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

13/08/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter nærmer seg over 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Vær oppmerksom på:

Vinduene og dørene nærmer seg 20 år, på bakgrunn av alder vil justering/smøring av hengsler og tilsvarende være en del av normalt vedlikehold på vinduer og dører av samme alder.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i sovealkoven og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250180	
Selger 1 navn	
Ole-Gunnar Nordhus	
Gateadresse	
Wolffs gate 14	
Poststed	Postnr
BERGEN	5006
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	3749418

Document reference: 1506250180

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ON

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av termostat i 2023

Arbeid utført av

Future Energy AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier informerte om at det i april 2019 hadde blitt observert skjevgkre i en leilighet i byggets 5. etg. og i bod i kjelleretasje. Styret iverksatte umiddelbart tiltak og engasjerte skadedyrfirma. Jeg er ikke kjent med at det har vært andre tilfeller.

Document reference: 1506250180

Tilleggskommentar

Veldrevet borettslag, med kontinuerlig vedlikehold av fellesarealer.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Gunnar Nordhus	b38485fa28bcb65477604 39bc84f77f9ecf8e0ec	15.08.2025 10:37:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250180

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

VEDTEKTER

for

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

tilknyttet

STOR-BERGEN BOLIGBYGGELAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.04.2005
Endret den 30.08.2005 – 22.05.2007 – 22.04.2008 –
02.05.2022
Sist endret den 18.04.2024

Vedtekter

for Puddefjorden borettslag org nr. 988 226 874

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.04.2005, sist endret
den 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Puddefjorden 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 Stor-Bergen 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 borettslags-lovens § 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 samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.
- (3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Rør, sikringsskap, 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.
- (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, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 til 4 andre medlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Norm for styret er en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara.
- (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) Ved hver generalforsamling velges det en valgkomite på 3 medlemmer som skal foreslå kandidater til styret for den etterfølgende generalforsamling. Styremedlemmer eller varamedlemmer kan ikke velges til valgkomiteen.
- (5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

§1 Ro og orden

§1-1 Det skal være alminnelig nattero etter kl 23.00. Kravet om nattero innebærer at det ikke skal spilles høy musikk eller ropes i leilighetene, og videre at det må vises hensyn ved opphold på altaner og fellesarealer, herunder må høylytt tale, musikk og lignende unngås.

§1-2 Dersom man skal ha selskap eller lignende som kan medføre støy utover det normale, anbefales det at man varslar naboer i trappeoppgang samt beboere i tilstøtende leiligheter ved oppslag. Det gjøres oppmerksom på at en ved slik varsling fremdeles har et ansvar for å vise hensyn overfor sine naboer og i størst mulig grad holde lydnivået dempet. §1-3 Aktiviteter som kan medføre særlig støy, herunder bruk av verktøy, må kun utføres i tidsrommet 08-20 på ukedager og 10-18 på helgedager.

§1-4 Regelmessige aktiviteter som medfører støy, eksempelvis sang- og musikkundervisning, må søkes styret som vil innhente eventuell tillatelse hos beboere i tilstøtende leiligheter.

§1-5 For å forhindre skade på bygningene og sjenanse for beboere er ballspill og lignende aktiviteter ikke tillatt på utvendig fellesareal. Av hensyn til sjenanse for beboere tillates ikke lek i ganger, heiser etc. Alle former for lek i garasjeanlegg er av sikkerhetsmessige årsaker forbudt.

§2 Grilling, klestørk mv. på altan

§2-1 Grilling må utelukkende skje ved bruk av elektrisitet eller gass. Bruk av kull- og engangsgrill er forbudt både på fellesareal og på altaner. Det skal ved grilling vises varsomhet og er man ansvarlig for å forhindre at naboer sjeneres av røyk eller matlukt.

§2-2 Altanene skal fremstå ryddige. Det tillates ikke at klær eller håndklær henges over rekkverket. Likeledes skal tepper, puter el. ikke bankes fra altaner eller vinduer.

§2-3 Fasadeendringer, herunder oppheng av markiser, antenner og andre faste installasjoner tillates ikke.

§3 Parkering og fortøyning

§3-1 Parkering av motorkjøretøy utenfor oppmerkede plasser på eiendommen, herunder gårdstunet, tillates ikke. Midlertidig stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

§3-2 Fellesgarasjen er for beboere med reservert (betalt) plass. Det er ikke tillatt å overlate garasje plass til personer som ikke bor i borettslaget. Garasjen kan brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler. Parkeringsplassene går 5 meter ut fra vegg, og parkert kjøretøy skal ikke stikke lenger ut enn dette. Brennbare materialer, kjemikalier og husgeråd må ikke oppbevares i garasjen.

§3-3 Fortøyning ved kaien er forbeholdt borettslagets beboere. Fortøyning skal kun være midlertidig.

§4 Håndtering av avfall

§4-1 Husholdningsavfall kastes i bossjakt. Bossen må deponeres i lukkede poser for å forhindre sjenerende lukt fra sjaktene. Det er ikke tillatt å plassere bossposer ved siden av bossjaktene da anlegget tømmes ved hjelp av bossugeanlegg. Papp/kartong og større gjenstander må aldri forsøkes kastet i bossjakt da dette kan sette seg fast i bossuget. Det er forbudt å hive bleier, husholdningsavfall etc. i toalettet.

§4-2 Det er beboernes eget ansvar å levere større gjenstander, glass, bygningsavfall, papp, farlig avfall og annet som skal kildesorteres til egnet avfallsplass eller alternativt å oppbevare i privat bod. Styret vil to ganger årlig leie inn containere som beboerne kan anvende i forbindelse med opprydning.

§4-3 Da gangene også fungerer som rømningsveier er det av sikkerhetsmessige hensyn ikke tillatt å plassere noen former for private gjenstander på innvendig fellesareal. Avfall må av samme grunn aldri oppbevares på fellesareal, selv ikke midlertidig. Gjenstander som plasseres på fellesareal kan bli betraktet som søppel og bli kastet.

§4-4 All kasting og hensetting av søppel på eiendommen er strengt forbudt. Dette inkluderer blant annet kasting av sigarettneiper fra altaner, på gårdstunet og i blomsterbed, samt kasting av reklame i gangene. De beboere som ikke ønsker å motta reklame må selv merke postkassen slik at de ikke mottar dette.

§4-5 For å forhindre spredning av skjeeggkre i bod- og fellesområdene, oppfordres det til at alt av papp og papir i bodene plasseres opp fra gulvet, settes i hyller og helst lagres i tette plastesker.

§5 Dyrehold

§5-1 Dyrehold skal meldes styret. Dyr som kun oppholder seg innendørs trenger ikke meldes. Dyrehold tillates under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres som følge av allergi eller andre relevante forhold, at eiendommen ikke påføres skade, at det ikke etterlates ekskrementer på fellesarealene, og at båndtvang overholdes på fellesarealer.

§6 Andre forhold

§6-1 Skader på eiendommen skal snarest meldes styret.

§6-2 Ved bruksoverlatelse er andelseier ansvarlig for at beboer gjør seg kjent med ordensreglene og overholder disse. Beboere er ansvarlige for at deres gjester også overholder reglene.

§6-3 Eventuelle klager på brudd på ordensregler leveres i underskrevet stand til styret.

§6-4 Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

§6-5 Brudd på ordensreglene kan medføre advarsel. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre fravikelse (utkastelse) og/eller salgspålegg/tvangssalg.

Parkeringsreglement for garasjeanlegget i Puddefjorden borettslag

1. Innledning

Garasjeanlegget i Puddefjorden Borettslag inneholder 85 parkeringsplasser og 3 MC-parkeringsplasser. Plassene er nummerert slik det fremgår av vedlegg til dette reglementet.

Beboerne har bruksrett til parkeringsplassene. Styret tilviser plass, og kan ved behov omdisponere plassene. Plassene eies av borettslaget og er undergitt styrets myndighet så langt dette ikke kommer i konflikt med inngåtte avtaler mellom borettslaget og den enkelte andelshaver, eller andre generelle regler og sedvane som følger av borettslovgivningen.

2. Bruksrett

Bruksretten til parkeringsplassene er knyttet til andeler i laget, og følger andelen når denne blir omsatt.

Som vederlag for bruksrett er det for hver parkeringsplass betalt et innskudd til borettslaget på kr 150 000,- . I tillegg betales det en månedlig avgift som fastsettes av styret.

Parkeringsplassene skal kun benyttes av andelshavere eller av personer som med styrets samtykke har bruksrett til en av borettslagets leiligheter. Utleie til personer som ikke har boret i borettslaget skal umiddelbart avvikles og kan medføre sanksjoner som nevnt nedenfor i pkt. 7.

3. Omsetting av bruksrett

Bruksretten til parkeringsplassene er omsettelige.

Dersom flere andelshavere ønsker å kjøpe bruksretten, selges den til høystbydende.

Ingen andel kan inneha bruksrett til mer enn to plasser. Dersom en andel blir innehaver av mer enn to bruksretter, skal bruksretten selges slik som bestemt nedenfor i pkt. 7.

All omsetning av bruksretter skal meldes skriftlig til styret, meldingen skal også inneholde det beløp bruksretten ble omsatt for.

Styret skal opprette en parkeringsoversikt som skal være tilgjengelig for andelshaverne på borettslagets nettsider der det fremgår hvilken andel som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass.

4. Fremleie

Den som har bruksrett til en parkeringsplass kan fremleie plassen til en annen andelshaver eller beboer med bruksrett til en leilighet, for inntil ett år av gangen.

Fremleie skal meldes skriftlig til styret og leietaker skal fremgå av parkeringsoversikten på borettslagets nettsider. Innehaveren av bruksretten er på lik linje med fremleieren ansvarlig for at parkeringsreglementet overholdes.

5. Bruk av parkeringsplassen

Parkeringsplassene er i bredden avgrenset av vegg eller hvit stripe i gulvet, i lengderetning er den begrenset fra vegg i bakkant og fem meter fremover (så langt som de hvite stripene går ut fra veggen).

Gulvet skal være fritt for gjenstander av enhver art. Dekk kan oppbevares på parkeringsplassen dersom de henges opp slik at de ikke er til ulempe for andre brukere eller kommer i veien ved renhold og vedlikehold. Den som har bruksrett til parkeringsplassen er ansvarlig for at plassen er ryddig.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige materialer som bensin, olje eller maling i garasjeanlegget.

Vedlikehold og arbeid på biler i garasjeanlegget skal være begrenset til enklere vedlikehold som ikke innebærer bruk av varme eller fare for oljesøl og lignende. Vasking av bil i garasjeanlegget er ikke tillatt.

6. Flytting av biler i forbindelse med renhold og annet vedlikehold

Styret vil årlig sørge for at hele garasjeanlegget blir rengjort. Kjøretøyeierne er da forpliktet til å flytte kjøretøyene i garasjeanlegget slik at rengjøring kan gjennomføres.

Tidspunkt for rengjøring blir meddelt ved oppslag og melding på borettslagets nettsider (www.puddefjorden.no).

7. Misbruk av bruksrett eller fremleierett

Dersom en beboer bryter parkeringsreglementet kan styret påpeke bruddet i form av en skriftlig advarsel til bruksrettshaveren.

Ved enkeltstående alvorlige brudd eller gjentatt brudd på parkeringsreglementet, kan styret pålegge bruksrettshaveren å selge bruksretten. Salget skal gjennomføres innen tre måneder etter at pålegget er gitt. Salget gjennomføres til høystbydende. Dersom parkeringsplassen ikke er solgt innen fristen, kan borettslaget innløse plassen til innskuddets pålydende.



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

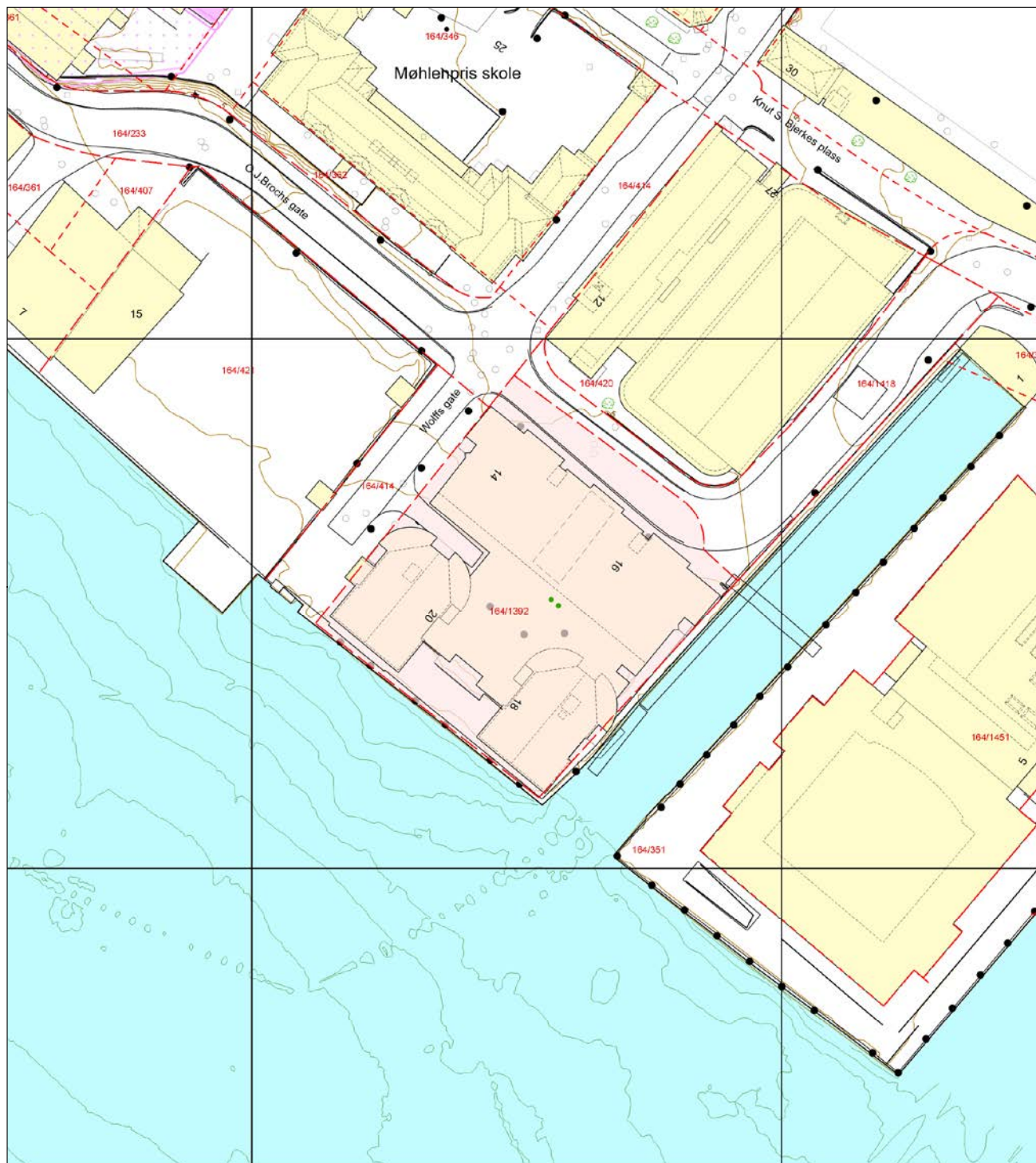
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 11.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0

Adresse: Wolffs gate 14, 5006 BERGEN m.fl.



- | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--|-------------------|--|------------|
| | Eiendomsgrense - sikker | | Registrert tiltak anlegg | | Allé | | Mast |
| | Eiendomsgrense - usikker | | Kulturminne | | Hekk | | Skap |
| | Bygning | | Gangveg og sti | | EL belyningspunkt | | Høydekurve |
| | Registrert tiltak bygg | | Traktorveg | | EL Nettstasjon | | Fastmerker |
| | Fredet bygg | | InnmåltTre | | Ledning kum | | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

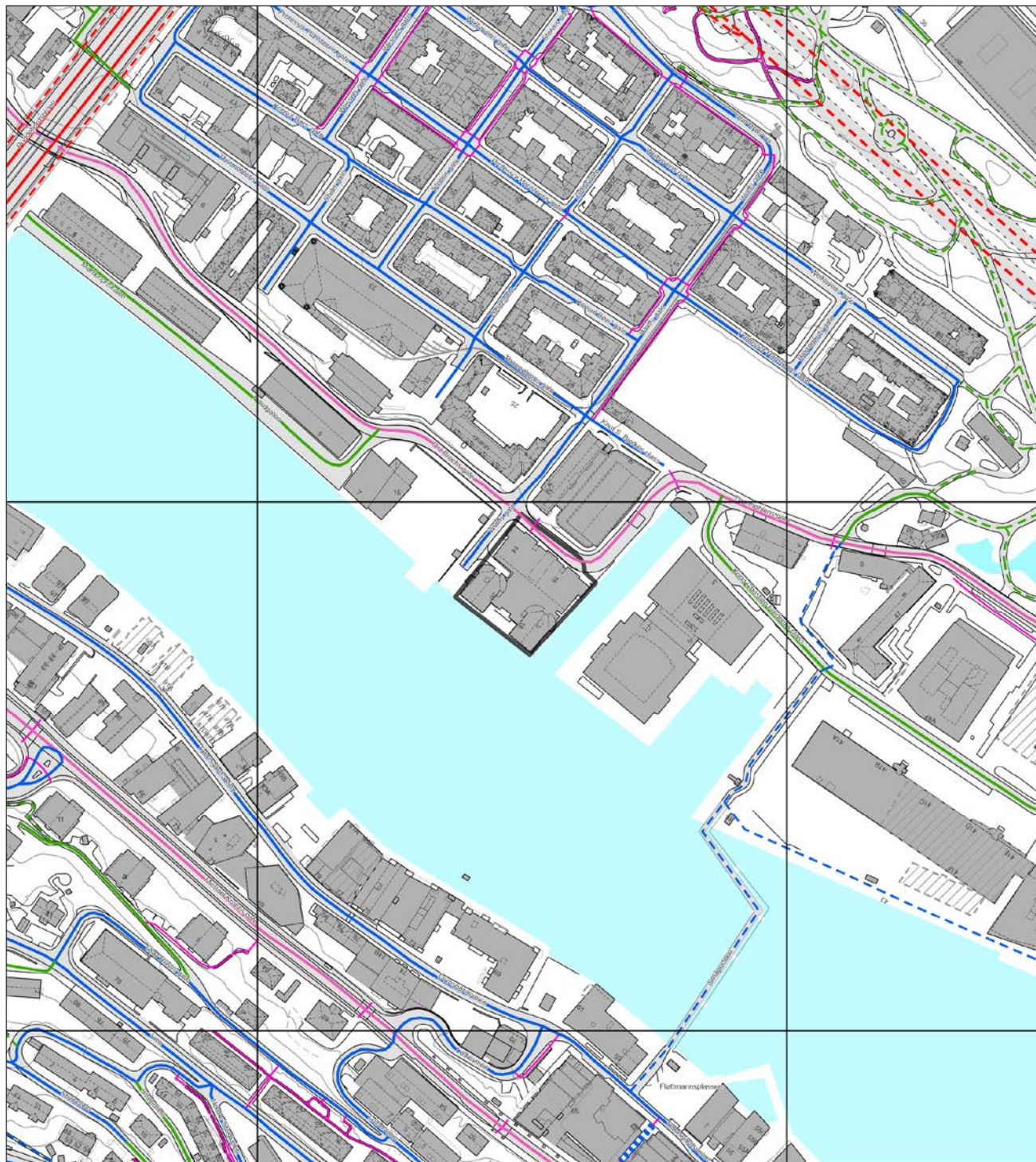
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0

Adresse: Wolffs gate 14, 5006 BERGEN



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6185

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 08:55 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6185>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Årsmøte

Årsmøtet i år blir arrangert med fysisk møte på Cornerteateret 3. april kl 18-19.

Avstemming blir digitalt og starter etter at møtet er ferdig.

Årsmøtet blir etterfulgt av et infomøte om hvordan vi skal gjennomføre installeringen av nye heiser i WG16 og WG20

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomite bestående av 2 personer velges
9. Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

Med vennlig hilsen,
Styret i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet

Forslag til vedtak

Styreleder er foreslått som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 246.000 kr som inkluderer 3000 kr til varamedlemmer for deltagelse på styremøter og 3000 kr til valgkomite.

Styrets innstilling

Styret har valgt å holde honoraret uendret og anbefaler at honorar godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt 243.000 kr som inkluderer 3000 kr for varamedlemmers deltagelse.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret i Puddefjorden borettslag skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer, samt 2 vara.

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år, 2 stk hvert år

Varamedlemmer velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Nils Mæland**

Har fungert som styreleder i 2 perioder og tar gjerne gjenvalg.

Borettslaget har flere prosjekter og vedlikeholdsoppgaver på gang som styret har forberedt. Jeg vil gjerne følge disse videre og fullføre.

Min bakgrunn som prosjektleder og teknisk leder i prosjekter i oljebransjen er sentral for å sikre gjennomføring.

Borettslaget har blitt driftet med tanke på sunn økonomi, kvalitet i alle leveranser og at vedlikehold er god butikk. Dette ønsker jeg å videreføre.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Karstein Turøy**

- **Lars Erik Kvinnsland**

Mitt navn er Lars Erik Kvinnsland, og jeg stiller til valg som styremedlem i Puddefjorden Borettslag. Jeg er 30 år og jobber som forretningsadvokat i Wikborg Rein Advokatfirma. Jeg har bred erfaring med ulike sakstyper innen innkjøp av varer og tjenester, bygg- og anleggsvister og regulatoriske plan- og byggesaker. Jeg er en omgjengelig og hyggelig person, som samarbeider godt med andre. Jeg har et sterkt engasjement for borettslaget og ønsker å bidra til fortsatt god styring og utvikling. Borettslaget er viktig for beboerne, og det å sikre et stabilt og velfungerende bomiljø er essensielt for alle oss som bor i borettslaget. Jeg mener at jeg kan tilføre nyttige perspektiver og et sterkt engasjement for å opprettholde og videreutvikle det gode bomiljøet vi har i dag. Som styremedlem vil jeg bidra med høy innsats og stå-på-vilje, enten det er snakk om fysiske eller administrative oppgaver. Jeg vil særlig kunne bidra med juridisk rådgivning og bistand. Som forretningsadvokat har jeg inngående erfaring med kontraktsforhandlinger overfor leverandører av varer og tjenester – herunder byggenæringen. Jeg har ført store bygg- og anleggsvister for domstolene, bl.a. på vegne av et boligsameie mot byggherren og entreprenøren. Jeg har også omfattende erfaring med rådgivning og bistand i regulatoriske saker, herunder plan- og byggesaker. Jeg mener at den juridiske kompetansen min kan være nyttig for styret. Jeg vil kunne bistå i kontraktsforhandlinger med leverandører, og i eventuelle reklamasjoner eller konflikter. Jeg vil også kunne bistå i kontakten med offentlige myndigheter, eksempelvis overfor Bergen kommune i forbindelse med planprosessen for Dokken.

- **Steve Hansen**

Steve S Hansen, 48 år og samboer med Hugo. Bodd i blokk D siden 2015 og trives godt både i borettslaget og her på Møhlenpris. Sittet i styret i 3 år og står nå på gjenvalg.

Jobber som elektro ingeniør i ett rådgivende ingeniørselskap. I de senere år har jeg bl.a. vært involvert i og prosjektleder/fagansvarlig for flere kontor- og boligprosjekt, som jeg tror kan komme godt med i styrets planlegging av byggenes drift og vedlikeholdsbehov.

Er spesielt opptatt av hyggelig bomiljø, sikkerhet, enøk og optimal og smart energistyring for å begrense driftskostnader samtidig som en beholder komforten for beboere.

Ellers av interesser går det mye i trening, løping, sykling, kajakk, ski og mye mer. Ser på meg selv som en pliktoppfyllende og hjelpsom person

- **Trine Flo**

Jeg har bodd i Puddefjorden Borettslag i 16 år og har i alle de årene nytt godt av arbeidet styret har utført for felleskapet. Jeg har nå en ny arbeidshverdag med mer fritid hjemme og har tid og lyst til å bidra med mitt

til borettslaget. Jeg synes styrearbeid virker spennende og tror min bakgrunn kan være nyttig i et styreverv. Jeg er utdannet økonom og har i en årrekke jobbet med innkjøp, regnskap og økonomistyring innen kraft, offshore, bygg- og anlegg. De siste 15 årene har jeg vært region-/distriktsleder for større anlegg innen asfalt- og pukkproduksjon i sønnorge. Jeg er nå, siden august i fjor, avdelingsleder for Velde Asfalt og produksjon i Bergen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Alma bendixen Moldenhauer
- Pål Mattis Mathisen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Mæland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Arve Nilsen

Sak 8

Valgkomite bestående av 2 personer velges

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende har meldt seg til valg:

Fredrik Salen

Jon Brodal

Forslag til vedtak

Valgkomite bestående av 2 personer foreslås valgt

Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har 4 heiser der 2 av disse er i svært dårlig forfatning. Normal kostnad for vedlikehold av heisene er på 150.000 - 180.000 kr/år. I 2024 opplevde vi 22 tilfeller av driftsstans og tilsvarende mange reparasjoner. Dette kostet 520.000 kr i 2024. Heisene i WG16 og WG20 er kategorisert av serviceleverandør som "oppbrukt" og vil kreve masse vedlikehold og høye kostnader hvis de skal leve videre. Styret har derfor gjennomført en anbudsprosess og satt i bestilling 2 stk heiser som blir montert i 2025, kostpris 2,16 mill kr for 2 heiser. Heisene som demonteres blir plukket fra hverandre og sentrale deler vil bli lagret for å være reservedeler til de 2 gjenværende.

For å finansiere kjøp av heisene må vi ta opp lån og for å kunne gjøre dette må vi ha årsmøtevedtak på at panterett kan gjøres gjeldende. Dette skyldes at eksisterende kredittengasjement er etablert med IN-ordning, hvor notert pantedokument ikke kan benyttes til opplåning ettersom andelseiere som har benyttet seg av IN-ordning har inntredelsesrett i pantedokumentet. Grunnet borettsinnskuddets størrelse forutsetter banken at nytt pant etableres med prioritet foran borettsinnskuddet. Prioritetsvikelse må besluttet av andelseierne på generalforsamling.

For at styret skal kunne ta opp lån på 2,2 mill kr. hos Handelsbanken er vi avhengig av at dette vedtaket blir godkjent. Handelsbanken gir best betingelser.

Vedtak fremmet til generalforsamling :

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

Styrets innstilling

Styret trenger kapital for å finansiere nye heiser og innstiller på at Årsmøtet godkjenner endringen i panteretten. Opplåning er planlagt til 2,2 mill kr med 10 års nedbetaling. For å ha litt robusthet innstiller styret på at maks låneramme settes til 3 mill kr.

Styret har sjekket betingelser hos andre finansinstitusjoner, inkludert OBOS bank.

OBOS bank tilbyr lån med høyere rente og vi må i såfall flytte hele vårt IN lån til OBOS bank. Dette er fordyrende.

Styret anbefaler at det stemmes "for" forslaget og at vi fortsetter med Handelsbanken som vår bankforbindelse.

Forslag til vedtak

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Sikre løpende drift og vedlikehold i borettslaget med fokus på god kvalitet og rett pris i alle leveranser.

9 styremøter avholdt i 2024

Kostnader øker for alle avtaler og som i fjor er kommunale avgifter den med størst økning.

Utgifter til vedlikehold av heiser har nådd nye høyder i 2024. Vi måtte tilkalle vår servicekontraktør hele 22 ganger for å holde heisene operative. Dette kostet borettslaget 520.000 kr i 2024, mot normalt 150 - 200.000/år.

Evaluerer er gjennomført for utskifting av 2 stk heiser, WG16 og WG20. Valgt leverandør er Scan Heis med en pris på 2,166 mill kr. Oppstart planlagt sommer 2025.

Drift og vedlikehold:

- Prosjekter gjennomført:
- Ventilasjonsaggregater til alle boder og ganger er overhald
- Viftestyring til garasje er justert slik at vifter går mye mindre (spare strøm)
- Grunnvannspumper i garasje overhald
- Betongdekke i øvre garasje lekker vann gjennom. Dette er et betydelig problem mtp fare for rust i armeringsjern. Forsøk på tetting med injisering av tettemasse utført. Bra resultat lokalt, men det er mye mer omfattende og krever andre tiltak.
- Slamsuging av kummer i garasje
- To vannlekkasjer utbedret. (ikke dekket av forsikring)
- Oppfølging av 3 vannlekkasjer med skade i 4 leiligheter (forsikring)
- Rekkverk i utvendige trapper montert
- Filtre til ventilasjon byttet
- Årskontroll av brannteknisk utstyr gjennomført. Div lys og utstyr skiftet.
- Brannsentraler omprogrammert og div utstyr skiftet for alder og teknologiutvikling

Til generalforsamlingen i Puddefjorden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Puddefjorden Borettslag** som viser et overskudd på kr 4 103 863. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 11. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 388 846	2 105 289
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 103 863	7 226 983
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 001	8 561
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-55 801
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 581 079	-1 851 445
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 636 159	-5 040 675
Innsk. øremerk. bankkto		-7 260	-4 066
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-104 634	283 557
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 284 212	2 388 846
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 389 378	2 622 441
Kortsiktig gjeld		-105 166	-233 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 284 212	2 388 846

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 278 459	3 449 498	3 306 996	3 241 992
Innkrevde felleskostnader	2	4 709 627	4 692 276	4 654 004	4 914 692
Andre inntekter	3	191 927	90 606	80 000	110 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 180 013	8 232 380	8 041 000	8 266 684
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 229	-66 020	-49 300	-49 000
Styrehonorar	5	-232 000	-244 000	-244 000	-244 000
Avskrivninger	15	-16 001	-8 561	0	-8 500
Revisjonshonorar	6	-12 809	-12 163	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-3 000	-4 000	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-263 925	-250 640	-265 000	-278 000
Konsulenthonorar	7	-151 455	-3 094	-10 000	-10 000
Kontingenter		-24 600	-24 600	-24 600	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 360 726	-921 316	-900 000	-1 744 000
Forsikringer		-346 536	-304 152	-335 000	-402 000
Kommunale avgifter	9	-1 571 470	-1 506 256	-1 689 000	-1 829 000
Energi/fyring	10	-368 392	-398 710	-380 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 446	-343 362	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	11	-284 913	-378 405	-395 500	-335 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 044 502	-4 465 277	-4 669 400	-5 696 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 135 511	3 767 103	3 371 600	2 570 184
Innbetalt andel fellesgjeld		2 636 159	5 040 675	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 771 670	8 807 778	3 371 600	2 570 184
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 573	17 258	0	0
Finanskostnader	13	-1 697 380	-1 598 053	-1 668 000	-1 619 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 667 807	-1 580 795	-1 668 000	-1 619 000
ARSRESULTAT		4 103 863	7 226 983	1 703 600	951 184
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 103 863	0		
Til annen egenkapital		0	7 226 983		

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 226 874, KUNDENR. 6185

BALANSE

	Note	2024	2023
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	274 374 000	274 374 000
Tomt		15 000 000	15 000 000
Andre varige driftsmidler	15	12 802 220	12 818 221
Øremerkede bankinnskudd	16	920	887
Miljøbankkonto, øremerket		224 475	190 824
SUM ANLEGGSMIDLER		302 401 615	302 383 932
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 330
Andre kortsiktige fordringer	17	8 652	20 883
Driftskonto OBOS-banken		961 831	2 586 555
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 614	8 458
Sparekonto OBOS-banken		1 409 280	214
SUM OMLØPSMIDLER		2 389 378	2 622 441
SUM EIEDELER		304 790 993	305 006 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 123 * 100		12 300	12 300
Opptjent egenkapital	18	179 323 406	175 219 543
SUM EGENKAPITAL		179 335 706	175 231 843
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	26 188 480	30 405 718
Borettsinnskudd	20	86 349 100	86 349 100
Annen langsiktig gjeld	21	12 600 000	12 600 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	212 541	186 117
SUM LANGSIKTIG GJELD		125 350 121	129 540 935
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 619	213 399
Skyldige offentlige avgifter	23	13 333	11 137
Påløpte renter		8 214	9 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 166	233 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		304 790 993	305 006 373
Pantstillelse	24	301 731 475	301 731 475
Garantiansvar		0	0
Bergen, 10.03.2025			
Styret i Puddefjorden Borettslag			
Nils Mæland /S/	Ina Therese Lerner Grevstad /S/	Steve Strøm Hansen /S/	
Stein Arve Nilsen /S/	Karstein Turøy /S/		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 012 884
Internett	320 292
Garasjeleie	151 200
Leie	104 100
Strøm motorvarmere	72 500
Filter	41 451
Parkeringsleie	7 200
Kapitalkostnader på IN-lån	3 267 345
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 114
Overført til kapitalkostnader	-3 278 459
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 709 627

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

ENOVA - Tilskudd til prosjekt	82 500
Nettinnbetalinger	108 284
Nøkler	1 143
SUM ANDRE INNTEKTER	191 927

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-26 375
Arbeidsgiveravgift	-36 854
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 229

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 232 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 508, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 809.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
OBOS Prosjekt AS	-150 000
SUM KONSULENTHONORAR	-151 455

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-552 608
Drift/vedlikehold VVS	-18 160
Drift/vedlikehold elektro	-80 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 045
Drift/vedlikehold heisanlegg	-483 618
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 011
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 671
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 582
Kostnader dugnader	-2 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 360 726

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-712 448
Vann- og avløpsavgift	-423 091
Renovasjonsavgift	-435 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 571 470

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-213 766
Fjernvarme	-154 626
SUM ENERGI / FYRING	-368 392

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 500
Diverse leiekostnader/leasing	-4 617
Verktøy og redskaper	-8 372
Driftsmateriell	-15 386
Vaktmestertjenester	-30 175
Vakthold	-12 881
Renhold ved firmaer	-132 763
Snørydding	-24 691
Gressklipping	-26 900
Andre fremmede tjenester	-2 963
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 508
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-4 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 913

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 326
SUM FINANSINNTEKTER	29 573

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånHandelsbanken	-1 697 380
SUM FINANSKOSTNADER	-1 697 380

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	274 200 000
Kostpris/bokført verdi 2019	88 500
Kostpris/bokført verdi 2020	85 500
SUM BYGNINGER	274 374 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.164/bnr.1392

Borettslaget har et kontor i eget eie, tidligere andel 90.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	12 750 000
	12 750 000
Ladestasjon for el bil	
Tilgang før 2018	308 438
Tilgang 2018	109 550
Tilgang 2022	24 205
Tilgang 2023	55 801
Avskrevet tidligere	-429 773
Avskrevet i år	-16 001
	52 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 802 220

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-16 001

NOTE: 16**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 652

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	121 860 493
Egenkapital fra IN tidligere år	136 330 413
Egenkapital fra IN 2024	2 636 159
Reduksjon EK fra IN	-81 503 659
SUM ANNEN EGENKAPITAL	179 323 406

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2007	-202 300 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	35 563 869
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 581 079
Nedbetalt tidligere, IN	136 330 413
Nedbetalt i år, IN	2 636 159
	-26 188 480
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 188 480

NOTE: 20**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-86 349 100
SUM BORETTSSINNSKUDD	-86 349 100

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-12 600 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 600 000

NOTE: 22**AVSETNING BOMILJØTILTAK**

Avsetning bomiljøtiltak	-212 541
SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK	-212 541

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 614
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 719
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 333

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	86 349 100
Pantelån	26 188 480
Beregnete IN-forpliktelser	57 462 913
TOTALT	170 000 493

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

Bygninger	274 374 000
Tomt	15 000 000
TOTALT	289 374 000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 4.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.04.25

Selskapsnummer: 6185 Selskapsnavn: PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Styreleder er foreslått som møteleder ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til totalt 243.000 kr som inkluderer 3000 kr for varamedlemmers deltagelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Nils Mæland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Karstein Turøy

☐ Lars Erik Kvinnsland

☐ Steve Hansen

☐ Trine Flo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eli Alma bendixen Moldenhauer

☐ Pål Mattis Mathisen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Nils Mæland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Stein Arve Nilsen

Sak 8 Valgkomite bestående av 2 personer velges

Valgkomite bestående av 2 personer foreslås valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantdokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988226874

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. april kl. 08:55 til 7. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet

Forslag til vedtak:

Styreleder er foreslått som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 246.000 kr som inkluderer 3000 kr til varamedlemmer for deltagelse på styremøter og 3000 kr til valgkomite.

Styrets innstilling

Styret har valgt å holde honoraret uendret og anbefaler at honorar godkjennes.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til totalt 243.000 kr som inkluderer 3000 kr for varamedlemmers deltagelse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret i Puddefjorden borettslag skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer, samt 2 vara.

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år, 2 stk hvert år

Varamedlemmer velges for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Nils Mæland (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils Mæland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Flo (36 stemmer)
Steve Hansen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trine Flo
Steve Hansen
Lars Erik Kvinnsland
Karstein Turøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Pål Mattis Mathisen (45 stemmer)
Eli Alma bendixen Moldenhauer (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål Mattis Mathisen
Eli Alma bendixen Moldenhauer

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Nils Mæland (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils Mæland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Stein Arve Nilsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stein Arve Nilsen

8. Valgkomite bestående av 2 personer velges

Følgende har meldt seg til valg:

Fredrik Salen

Jon Brodal

Forslag til vedtak:

Valgkomite bestående av 2 personer foreslås valgt



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

Borettslaget har 4 heiser der 2 av disse er i svært dårlig forfatning. Normal kostnad for vedlikehold av heisene er på 150.000 - 180.000 kr/år. I 2024 opplevde vi 22 tilfeller av driftsstans og tilsvarende mange reparasjoner. Dette kostet 520.000 kr i 2024. Heisene i WG16 og WG20 er kategorisert av serviceleverandør som "oppbrukt" og vil kreve masse vedlikehold og høye kostnader hvis de skal leve videre. Styret har derfor gjennomført en anbudsprosess og satt i bestilling 2 stk heiser som blir montert i 2025, kostpris 2,16 mill kr for 2 heiser. Heisene som demonteres blir plukket fra hverandre og sentrale deler vil bli lagret for å være reservedeler til de 2 gjenværende.

For å finansiere kjøp av heisene må vi ta opp lån og for å kunne gjøre dette må vi ha årsmøtevedtak på at panterett kan gjøres gjeldende. Dette skyldes at eksisterende kredittengasjement er etablert med IN-ordning, hvor notert pantedokument ikke kan benyttes til opplåning ettersom andelseiere som har benyttet seg av IN-ordning har inntredelsesrett i pantedokumentet. Grunnet borettsinnskuddets størrelse forutsetter banken at nytt pant etableres med prioritet foran borettsinnskuddet. Prioritetsvikelse må besluttet av andelseierne på generalforsamling.

For at styret skal kunne ta opp lån på 2,2 mill kr. hos Handelsbanken er vi avhengig av at dette vedtaket blir godkjent. Handelsbanken gir best betingelser.

Vedtak fremmet til generalforsamling :

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

Styrets innstilling

Styret trenger kapital for å finansiere nye heiser og innstiller på at Årsmøtet godkjenner endringen i panteretten. Opplåning er planlagt til 2,2 mill kr med 10 års nedbetaling. For å ha litt robusthet innstiller styret på at maks låneramme settes til 3 mill kr.

Styret har sjekket betingelser hos andre finansinstitusjoner, inkludert OBOS bank.

OBOS bank tilbyr lån med høyere rente og vi må i såfall flytte hele vårt IN lån til OBOS bank. Dette er fordyrende.

Styret anbefaler at det stemmes "for" forslaget og at vi fortsetter med Handelsbanken som vår bankforbindelse.

Forslag til vedtak:

«Andelseierne i 988226874 – Puddefjorden Borettslag gir kredittgiver anledning til å tinglyse ny panterett i borettslagets felleseiendom kr 3.000.000,-. Borettslagets borettsinnskudd 2005/21237-1/106 pålydende kr 99.431.475,- vil vike prioritet for ny panterett, og ny panterett kr 3.000.000,- etableres med 2.prioritet bak Handelsbankens pantedokument 2007/353659-1/200 pålydende kr 202.300.000,-.»

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen er signert av:

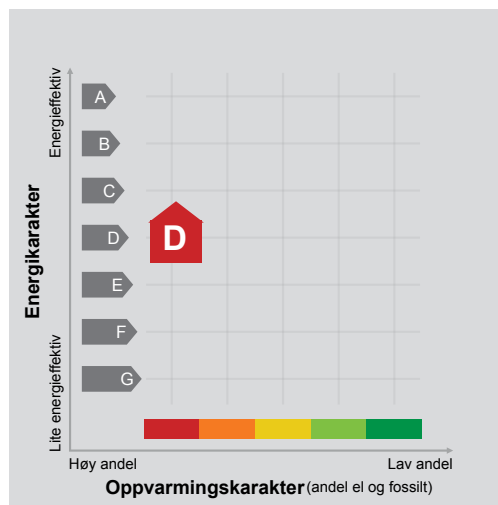
Møteleder: Nils Mæland /S/

Protokollvitne: Bjørn Laastad /S/ og Per Ivar Hagestuen /S/

ENERGIATTEST



Adresse	Wolfs gate 14
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	1392
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23623501
Bruksenhetsnummer	H0507
Merkenummer	Energiattest-2025-153874
Dato	12.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2005

Bygningsmateriale:

BRA: 25

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Wolffs gate 14	23623501	H0507	0	0	116

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	25 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 m ²
Oppvarmet BRA	25 m ²
Totalt BRA	25 m ²
Oppvarmet luftvolum	60 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	270,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.2.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	91,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	160,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 548 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,91 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 551 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	163,58 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 090 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 548 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 548 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Wolffs gate 14 - Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 288 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	5 min 0.4 km
Florida Linje 1	9 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.3 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	1 min 0.1 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	18 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	10 min 0.8 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	13 min 1 km



Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

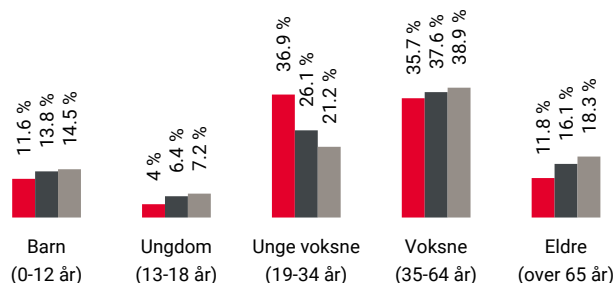
Veldig trygt 68/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møhlenpris	2 437	1 557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 68 barn	1 min 0.1 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	8 min 0.6 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Spilde Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

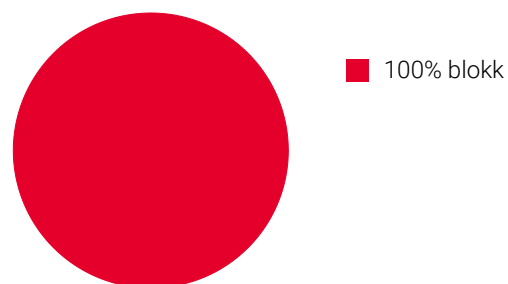
 **Støynivået**
Lite støynivå 80/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Vitalitetssenteret, idrettshall 2 min 
Aktivitetshall 0.1 km
-  Møhlenpris idrettsplass 3 min 
Fotball, aktivitetshall 0.2 km
-  SATS Bergen LHG 11 min 
-  NEXT Bergen 11 min 

Boligmasse



«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

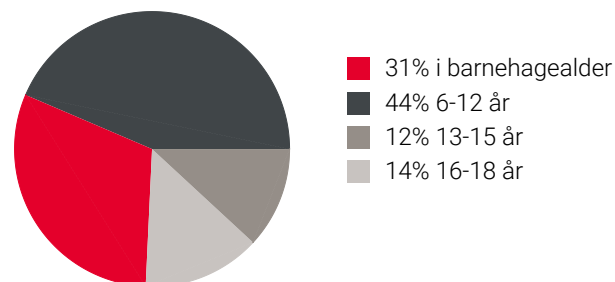
Sitat fra en lokalkjent



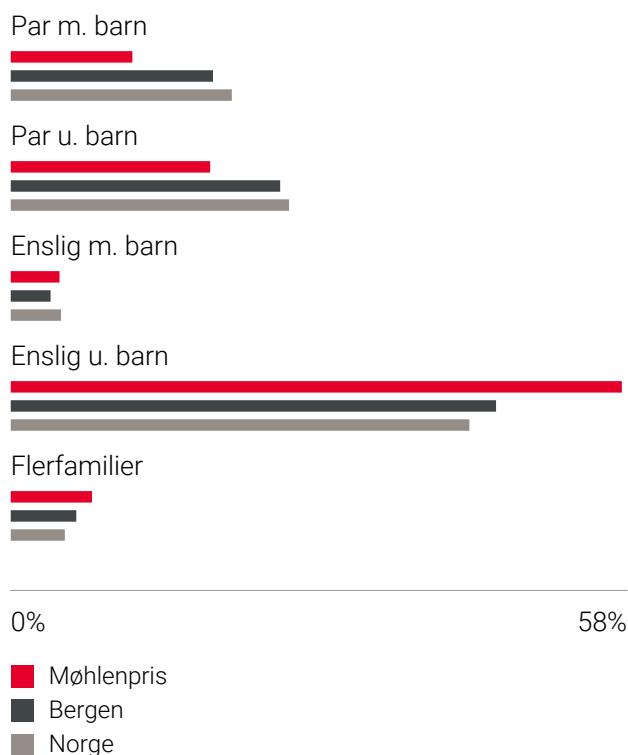
Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 15 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

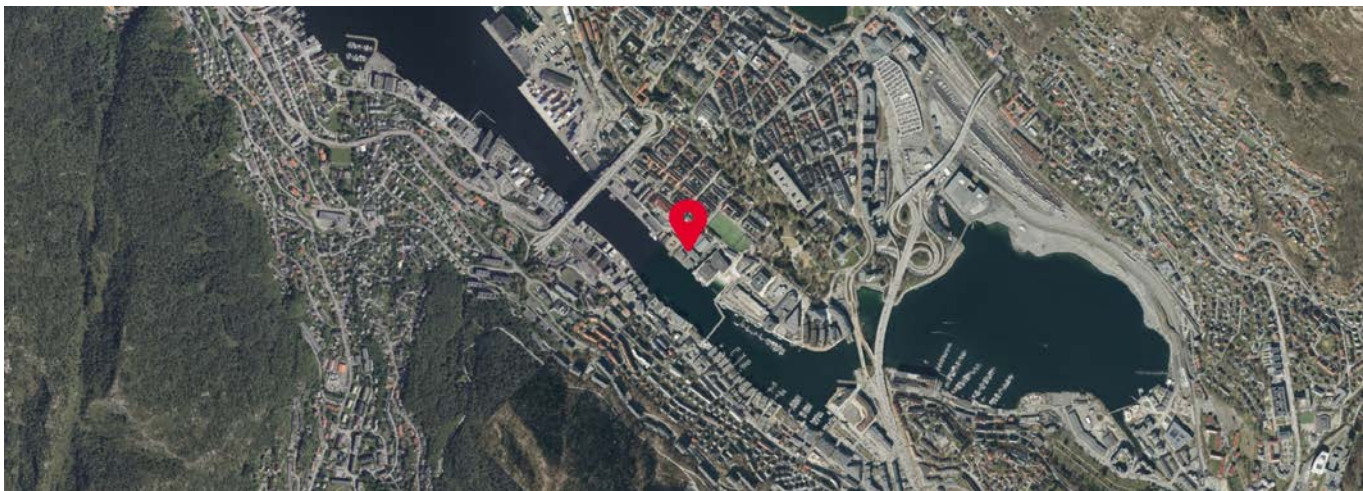


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Wolffs gate 14
5006 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@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