



Bredalsmarken 9

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 2 990 000,-

OMKOSTNINGER
18 460,-

TOTALPRIS
3 335 192,-

FELLESKOSTNADER
4 754,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 326 732,-

FELLESFORMUE
8 394,-

BRA-I/BRA TOTAL
36/41 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BYGGEÅR
1962

ENERGIMERKING
F - Rød

TOMTEAREAL
2217.9 m² (eiet)

Din megler



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer, alt fra små hybler til rundt millionen til bygårder i 40 millionersklassen.

Urban, pen leilighet med solrik balkong og meget attraktiv beliggenhet | Bad fra 2023 | Nær BI, UiB og sentrumskjernen!

Emera Eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Bredalsmarken 9. Her bosetter du deg i en flott leilighet med moderne kvaliteter og store vinduer med mye lysinnslipp. Bo urbant med kort gangavstand til sentrum, flere studieinstitusjoner, kollektivtilbud, butikker og flotte turområder - her kan man flytte rett inn og bo godt!

Høydepunkter:

- Arealeffektiv planløsning
 - Herlig balkong på 6,7m² med sommersol fra ca. kl. 12 - kl. 21
 - Nytt rør-opplegg og bad i 2023 (regi av borettslaget)
 - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
 - Mulig å etablere peisovn i stue
 - Gode lagringsmuligheter i to kjellerboder
-
- 3 min gange til busstopp: 35(!) linjer
 - Umiddelbar nærhet til søndagsåpen butikk, UiB og BI
 - Kafeer, serveringssteder og bystrand like ved
 - Gangavstand til sentrum











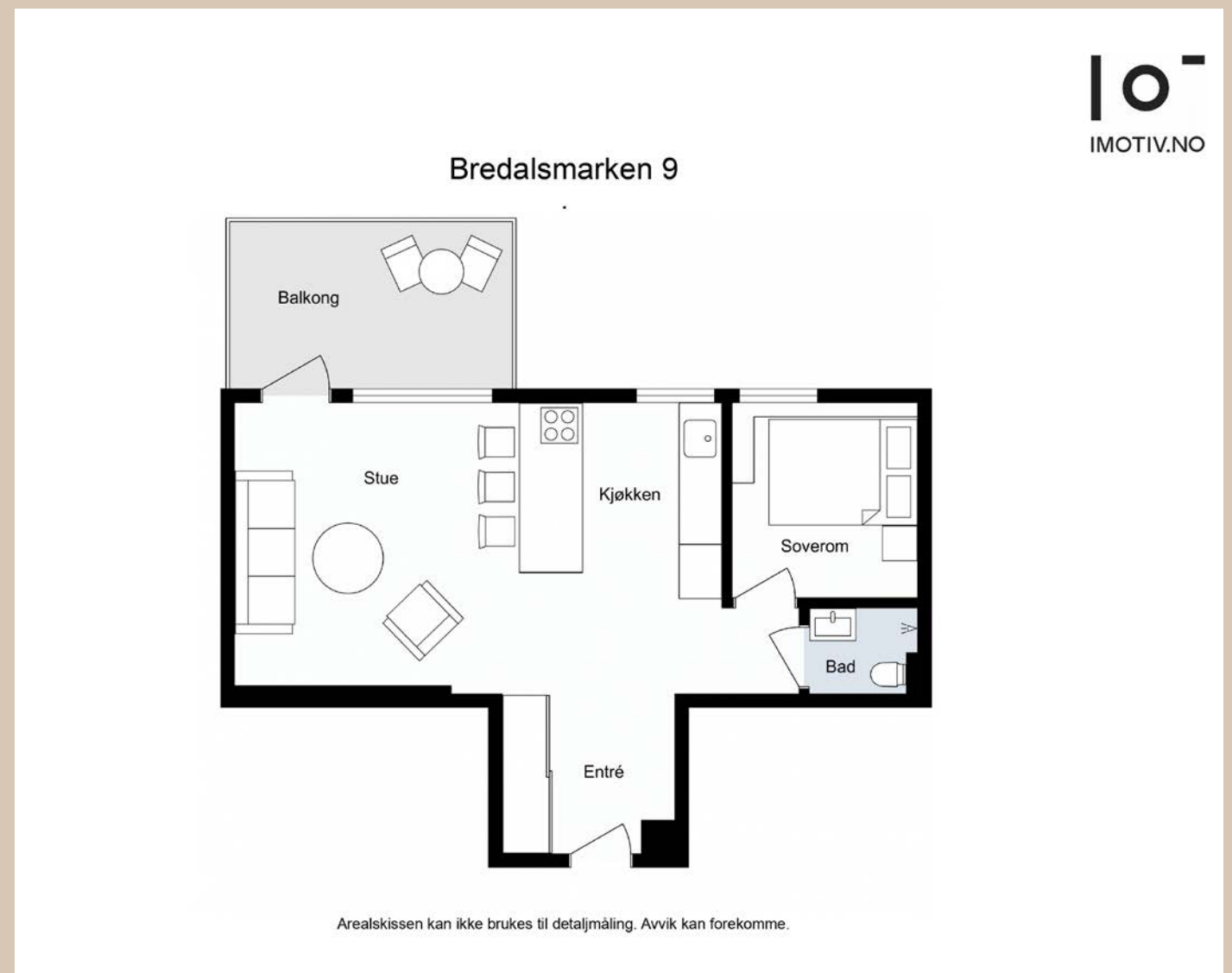








Plantegning



OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

2 990 000 (Prisantydning)

326 732 (Andel av fellesgjeld)

3 316 732 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 210 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 460 (Omkostninger totalt)

3 335 192 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 335 192

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 754,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer eiendomsskatt, kommunale avgifter, renter og avdrag på felles lån, gangvask, kabel-tv og internett, dugnad og A-konti varmtvann.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Gangvask kr 72,-

Kabel-tv og internett kr 418,-

Dugnad kr 15,-

Felleskostnader kr 3 849,-

A-konto varmtvann kr 400,-

Det gjøres oppmerksom på felleskostnadene vil øke. Det er uvisst når denne økningen vil skje og den endelige størrelsen på økningen. Se mer info under punkt "Diverse".

Fellesgjeld

Kr 326 732 pr. 18.09.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har et samlet lån per 18.09.2025 på totalt kr 36 172 583,41,- fordelt på andelene:

DnB Bank ASA

Annuitetslån

Rente: 5,29%, flytende

Andel av saldo per 18.09.2025: kr 326 732,05

Innfrielsesdato: 31.12.2048

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 394 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 707 878(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 2 831 512(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til et attraktivt nabolag nær sentrumskjernen! Bredalsmarken ligger på Dokken, mellom Møhlenpris og sentrum. Fra utgangsdøren er det ca. 13 minutter å gå til sentrumskjernen, hvor man finner alt av restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud.

I tillegg til den sentrale beliggenheten finnes det flotte grøntområder like ved. Innenfor få minutter ligger både Nygårdsparken og Botanisk hage. På en varm sommerdag tar det ca. 12 minutter å rusle bort til den lokale sandstranden ved BI Marineholmen.

For de spreke finnes det et eldorado av muligheter. Fjellgeiten kan løpe i begge retninger, Løvestakken mot sør eller Fløyen mot nord. En populær løperunde i nabolaget er rundt Store Lungegårdsvannet, over til bryggen i Damsgårdssundet for så å løpe over Småpudden hjem igjen. Det er lett å være aktiv når mulighetene ligger til rette.

Det er få minutters gange til Studentsenteret hvor man blant annet finner treningssenter og svømmehall. Innenfor kort gangavstand har man de fleste store utdanningsinstitusjonene i Bergen som UiBs fakulteter og BI på Marineholmen. Bybanen frakter deg enkelt til HVL. For de som går på NHH kan man ta bussen direkte fra busstoppet rett ved leiligheten.

Nærmeste bussholdeplass ligger bare ca. 200 m fra leiligheten og har rikelig med avganger i de aller fleste retninger.

Det er planlagt store oppgraderinger og utvikling av

området. Godshavnen skal flyttes ut av byen og Bergen kommune har som mål at Dokken skal utvikles til en innholdsrik og inspirerende bydel med variasjon og mangfold innen bolig, næring, service, kultur og rekreasjon. Se mer her for å se de flotte planene for området: <https://www.arkitektur.no/aktuelt/byutvikling/dokken-sett-fra-toppen/>

Parkering

Parkeringsplasser tildeles etter ansiennitet. Der per per dags dato fem stykker på venteliste. Styreleder opplyser om at det ikke er vanlig å måtte vente særlig lenge på parkeringsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2217.9 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger følgende ferdigattesten på eiendommen:

- Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg, datert 29.01.2024.
- Nye Balkonger, datert 02.09.1998.
- Vindusendring, datert 03.06.1977.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene. På de originale tegningene er kjøkkenet tegnet inn som alkove, og soverommet er tegnet inn som kjøkken. På de opprinnelige byggetegningene var det ikke åpning mellom entré og dagens stue/kjøkkenløsning, men en lengre gang som førte deg inn til stue/alkove og kjøkken/bad. Bruksendring fra kjøkken (hoveddel) til soverom (hoveddel) er ikke søknadspliktig.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2 etasje og inneholder:

BRA-i (36m²): Entré/gang/stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller på hhv. 2,6m² og 1,8m².

Dagens planløsning stemmer ikke overens med originale

byggetegninger. Soverom er opprinnelig tegnet inn som kjøkken og kjøkken er opprinnelig alkove. Videre er det fjernet en vegg mellom entré og stue/kjøkken. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Se punkt ferdigattest for mer info.

Areal

BRA - i: 36 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 6.7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 m² To stk boder. Plassert i u1 og u2

1. etasje
BRA-i: 36 m² Entré/stue/kjøkken, soverom og bad

TBA fordelt på etasje
1. etasje
6.7 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Kun kjøleskap og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- lekkasje fra blandeventilen på varmt vanns bereder som stod montert under benkeskap på kjøkken. Årsak

elde og slitasje. Utbedret av Recover i regi av borettslag.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?
- Arbeid utført i forbindelse med nytt bad i 2023. Usikker på arbeid som er gjort. Arbeid utført av Vestrheim AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?
- Det har vært kontroll av el anlegg i 24 eller 25.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Foreligger skaderapport utarbeidet av Recover i forbindelse med lekkasje i 2023.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Det vil øke grunnet rørfornyng og nytt bad.

Moderniseringer og påkostninger: 2025:
- Malt soverommet.

2024:
- Malt stuen.

2023:
- Nytt parkettgulv i entré, stue og kjøkken (forsikrings sak pga lekkasje fra varmtvannstank).
- Rør anlegg og bad pusset opp i regi av borettslaget.

Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmur: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
- Veggkonstruksjon: Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt.

- Taktekking: Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningdeler vurdert med TG2:
- Utvendige vinduer: Alder.
- Utvendige dører: Malingsslitt og alder. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindsetting rundt karmen enn nye dører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser: Alder på tettesjikt/membran og for lavt rekkverkshøyde.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke oppført med radonsperre.
- Innvendige dører: Alder og slitasje. Baderomsdør har noe fuktsvelling i nedre del.
- Elektrisk anlegg:
- Overflater og innredning på kjøkken: Påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og slitasje på benkeplate og skapfronter.
- Avtrekk på kjøkken: Kjøkkenventilator har begrenset effekt.
- Overflater vegger og himling på bad: Noe ujevnheter i himling og rør-i-rør skap er plassert i våtsone.

Bygningdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
- Innvendig pipe og ildsted: Ildsted i stue er fjernet.
- Ventilasjon: Felles ventilasjonsanlegg er borettslagets sitt ansvar og er ikke tilstandsvurdert.
- Varmtvannstank: Felles varmtvannstanker er borettslagets sitt ansvar og er ikke tilstandsvurdert.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Øvrig informasjon

Adresse

Bredalsmarken 9, 5006 BERGEN

Gnr. 164, bnr. 258, ideell andel 1/1 i Bergen kommune.Andelsnr. 47 i Welhavensg 1-13 Borettslag med orgnr. 953009250

Selger

Ermin Salja

Borettslag

Welhavensg 1-13 Borettslag

Organisasjonsnummer: 953009250

Andelsnummer: 47

Forretningsfører: Bob Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP0003257153

Husdyr: Dyrehold skal godkjennes av styret.

Forkjøpsrett: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i

borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten blir lyst ut etter budaksept.

Styregodkjennelse: Ny andelseier må godkjennes av styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Én vegghengt panelovn

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg etter reguleringsplan Bergenhus. Vestre innfartsåre, Møhlenpriskrysset datert 18.06.2002.

Hensynssoner i kommuneplan:

- Kulturmiljø: Historisk sentrum, dekningsgrad 100%
- Faresone: Luftkvalitet - Rød sone, dekningsgrad 100%
- Rød støysone: Veistøy, dekningsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027
- PlanID: 70100000. BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET
- PlanID: 64090000. KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST 2

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 164/235. O.J. Brochs gate 16B, 16C, 16D, 16E, 16F, etablering av dagligvareforretning. Saksnr: 202511683

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst én heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler festekontrakt, bestemmelse om bebyggelse og bestemmelse om vann- og kloakkledning.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har arbeidet med et rehabiliteringsprosjekt som ble vedtatt på generalforsamlingen 31. mai 2022. Prosjektet omfattet utskifting av vann- og avløpsrør samt rehabilitering av alle bad. I tillegg ble alle varmtvannsberedere fjernet fra leilighetene, og det ble etablert felles oppvarming av varmtvann fra kjeller. Prosjektet er finansiert gjennom låneopptak, og kostnadene er allerede fordelt på andelene.

Rådgiver i BOB informerer om at det er estimert en økning på 5% i langtidsprognosen laget i 2022, men den prognosen er gitt under forutsetninger om blant annet an lavere rente på borettslagets fellesgjeld enn dagens rente. Videre opplyser han om at styret må derfor fastsette økninger i felleskostnadene basert på budsjett for 2026. Budsjettet utarbeides av styret i løpet av november og endringer i felleskostnader fra 1.1 varsles senest 1 måned i forveien. Det er altså ikke fastsatt hvor mye felleskostnadene vil øke, men det kan forventes en økning fra januar av og endringen varsles i så fall før 1. desember.

Låser/callinganlegg til hoveddør og leiligheter er eldre og må på sikt bli byttet. Videre er det noen knuste vinduer i borettslaget. Styreleder opplyser om at dette vil bli

gjennomført som vedlikehold, og at dette ikke vil medføre økning i felleskostnader eller fellesgjeld.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 53 067,71

Tilrettelegging: kr 10.000

Visninger/overtagelser: kr 3.900 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500

Grunnpakke bolig Info: kr 5.500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 620,00, og omfatter vanligvis innhentning av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 116 247,71
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

14.10.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

- Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
- SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BREDALSMARKEN 9

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03250035

Selger 1 navn

Ermin Salja

Gateadresse

Bredalsmarken 9

Poststed

BERGEN

Postnr

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?

Ar2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år4

Antall måneder0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapIf skadeforsikring

Polise/avtalenr.SP0003257153

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: ES

1

Document reference: 03250035

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lekkasje fra blandeventilen på varmt vanns bereder som stod montert under benkeskap på kjøkken. Årsak elde og slitasje. Utbedret av recover i regi av borettslag.

Arbeid utført av

Recover
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført i forbindelse med nytt bad i 2023. Usikker på arbeid som er gjort.

Arbeid utført av

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært kontroll av el anlegg i 24 eller 25.
- 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

Initialer selger: ES

2

Document reference: 03250035

- 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

Beskrivelse

Foreligger skaderaplort utarbeidet av Recover i forbindelse med lekkasje i 2023.
- 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

Beskrivelse

Det vil øke grunnet rørfornyng og nytt bad.
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 03250035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03250035

Tilstandsrapport



 Leilighet i boligblokk

 Bredalsmarken 9, 5006 BERGEN

 BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 258

Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 20286-2448

Referansenummer: UW8577

Foretak: Takstopppdrag AS



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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Oppdragsnr.: 20286-2448

Befaringsdato: 30.09.2025

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Fasadene ble oppusset/malt i 2011. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Fasadene er Brls ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taktekking er Brls ansvar.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Gulv: Tre-stavs parkett.
Vegger: Malt strie, malt mur.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i entre/gang/stue/kjøkken i 2023 (forsikringssak pga lekkasje fra varmtvannstank).
- Diverse malingsarbeid er utført i 2025.

Annet:
- Garderobeskap med skyvedørsfronter i entre/gang.

Innvendige dører:
Formpresseste slette dørblad.

Innerdør til soverom er av eldre årgang. Innerdør til bad ble skiftet i

2023.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 1,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, rør i rør skap.
Avtreksventil i himling.

Badet ble renoveret i 2023 i regi av Brl i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i bygningen. Arbeidet ble utført av Chr. M. Vestrheim AS.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen entre/gang/stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 27,3 m².
Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Tre-stavs parkett på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer (Grep):
- Stekeovn/platetopp.

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

Kjøkkenøy har bredde på 90 cm og lengde på 211 cm.
Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.
Felles varmtvannstanker i u-etg. Fra 2023. Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap. A-konto varmtvann er inkludert i fellesutgifter.

Nye vann- og avløpsrør i bygningen i 2023. Arbeidet ble utført av Chr. M. Vestrheim AS.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Felles aggregat i Brl. Ventilasjonsanlegg ble oppgradert i 2014 i regi av Brl.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Skrusikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.



Beskrivelse av eiendommen

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

Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2023). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2023).
En vegghengt panelovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

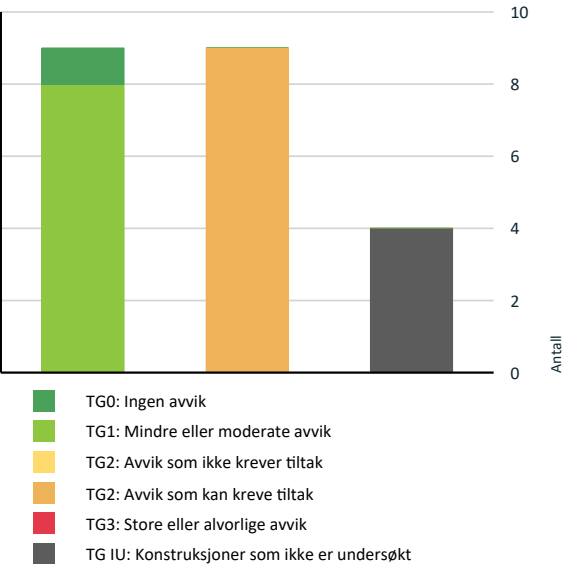
Leilighet i boligblokk

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Våtrom > 2-etg > Bad (1,4 m²) > Fukt i tilleggende konstruksjoner Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1962

Kommentar

Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse

Bolig

Standard

Takstobjektet:

2 roms andelsleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0203.

Vestvendt altan på 6,7 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

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

Generelt:

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

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er BrIs ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe malingsslitt på vinduskarmer, spesielt stuevindu. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Malingslitt på utvendig karm på stuevindu.



Slitasje/striper i vindustilsetning.



Folie på innside av flere isolerglass har krympet. Synlige ujevnheter i folie ble observert flere steder.

TG 2 Dører



Tilstandsrapport

Ytterdør: Finert dørbblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør er av eldre årgang. Altandør ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Altandør er noe malingslitt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Malingslitt altandør. Altandør bør vedlikeholdes/males.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt altan på 6,7 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i stålprofiler og belagt med takbelegg.
Rekkverk i stålprofiler og fasadeplater.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,97 m - 0,98 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Altanene i Brl fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden på altanen, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

TG 1 Overflater



Tilstandsrapport

Gulv: Tre-stavs parkett.
Vegger: Malt strie, malt mur.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i entre/gang/stue/kjøkken i 2023 (forsikringsak pga lekkasje fra varmtvannstank).
- Diverse malingsarbeid er utført i 2025.

Annet:

- Garderobeskap med skyvedørfronter i entre/gang.

Mrk.

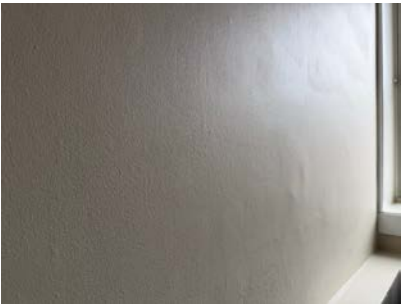
Det er ujevne overflater flere steder. Bør ev. sparkles v/behov.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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



Ujevne veggoverflater på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

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

Kommentar:

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

TG 2 Radon

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

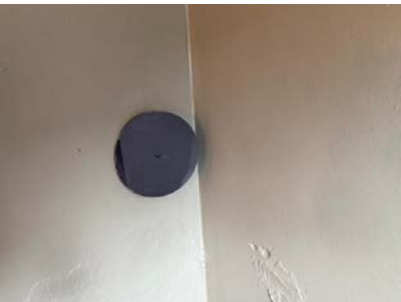
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglesteinpipe).
Ildsted i stue er fjernet. Mulighet for ildsted i stue.

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



Piperør i stuedel.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørbblad.

Innerdør til soverom er av eldre årgang. Innerdør til bad ble skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdør bærer preg av elde/slitasje. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

2-ETG > BAD (1,4 M²)

Generell

Bad. Areal: 1,4 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, rør i rør skap.
Avtreksventil i himling.

Badet ble renoveret i 2023 i regi av Brl i forbindelse med utskiftning av vann- og avløpsrør i bygningen. Arbeidet ble utført av Chr. M. Vestrheim AS.

2-ETG > BAD (1,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter i himling. Rør i rør skap er plassert i våtsone.

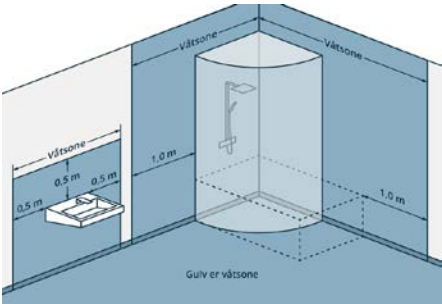
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

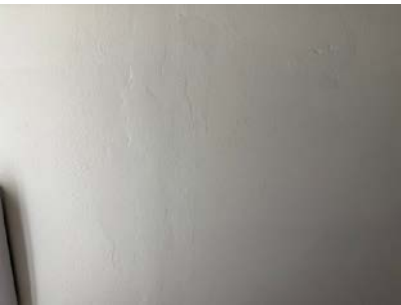
Himling bør sparkles/males v/ behov. Rør i rør skap bør fuktbeskyttes med feks. forheng.



Rør i rør skap i våtsone.



Bilde til opplysning.



Ujevnheter i himling på bad.

2-ETG > BAD (1,4 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

2-ETG > BAD (1,4 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > BAD (1,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (1,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (1,4 M²)

TG IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone vender mot nabo og soverom. Vegg mellom bad - soverom er en murvegg.

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

KJØKKEN

2-ETG > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN (27,3 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Åpen entre/gang/stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 27,3 m². Ny kjøkkeninnredning på begynnelsen av 2000-tallet.
Tre-stavs parkett på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer (Grepa):
- Stekeovn/platetopp.

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

Kjøkkenøy har bredde på 90 cm og lengde på 211 cm.
Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er slitasje på benkeplate og skapfronter flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapbunn under vask, benkeplate og skapfronter med mest slitasje må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg og aquastop under vask.



Fuktutsvelling i skapbunn under vask.



Hakk i benkeplate.
2-ETG > ENTRÉ/GANG/STUE/KJØKKEN (27,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser, ev. utbedringer eller utskiftning av kjøkkenventilator må påregnes.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Nytt rør i rør system i bygningen i 2023. Type rørsystem: JRG Sanipex. Vvs-arbeid ble utført av Chr. M. Vestrheim AS. Felles vannrør er Brls ansvar.

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



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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Nye avløpsrør i bygningen i 2023. Vvs-arbeid ble utført av Chr. M. Vestrheim AS. Felles avløpsrør er Brls ansvar.

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

Tilstandsrapport



Nyere ma støpejernsrør i u-etg.

TG IU Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Felles aggregat i BrI. Ventilasjonsanlegg ble oppgradert i 2014 i regi av BrI.

Felles ventilasjonsaggregat er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker i u-etg. Fra 2023. Forbruksmåler er plassert i rør i rør skap. A-konto varmtvann er inkludert i fellesutgifter.

Fra januar 2024 startet laget opp med avregning varmtvann. Andelene innbetaler et akonto beløp månedlig for dette og så vil forbruk varmtvann avregnes hvert år pr 31.12. De andelene som har brukt mer enn innbetalt i a-konto vil motta tilleggs faktura for det som overstiger innbetalt beløp, mens de som har brukt mindre vil få overskytende beløp tilbakebetalt. Ved eierskifter holder megler tilbake kr 3.000 i oppgjøret til uoppgjorte brenselkostnader.

Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Felles varmtvannstanker i u-etg.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Skrusikringer, automatsikring (jordfeilautomat, 1 stk), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

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

Ny strømmåler i november 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2023). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2023).
En vegghengt panelovn.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Opplysninger fra eier: Det foreligger samsvarserklæring fra 2013 og 2023 i boligmappa.no.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier: Har skjedd en sjelden gang.
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kursfortegnelse i sikringsskap mangler og bør tillages. El.anlegg er av eldre årgang, unntatt på bad. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Generell kommentar

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



Sikringsskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på høyre del i skapet.

 0

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

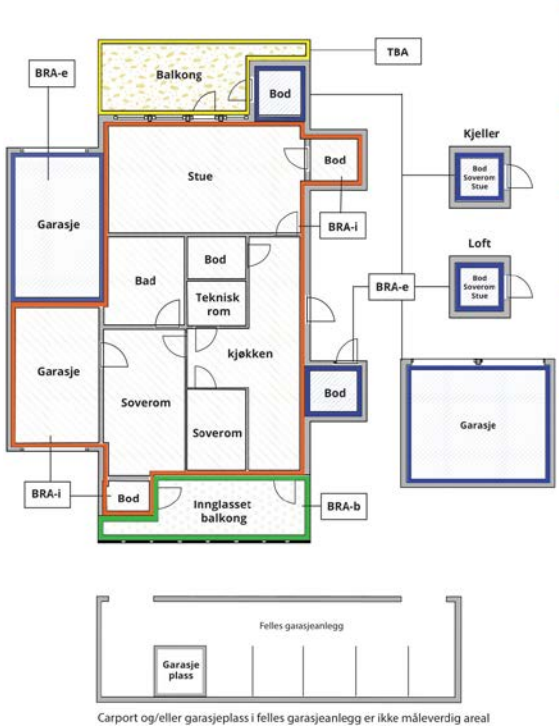
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
U-etg (u1)		3		3	
U-etg (u2)		2		2	
2-etg	36			36	7
SUM	36	5			7
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
U-etg (u1)		Ekstern bod (2,6 m²)	
U-etg (u2)		Ekstern bod (1,8 m²)	
2-etg	Entré/gang/stue/kjøkken (27,3 m²), bad (1,4 m²), soverom (5,9 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,7 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i entre/gang/stue/kjøkken er 2,55 m - 2,56 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg (u1) på 2,6 m² og (u2) på 1,8 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket: Leilighet 47.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: 2023. Nytt bad i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Chr. M. Vestrheim AS.
2023. Nytt gulv i entre/gang/stue/kjøkken (forsikringssak).
2025. Malingsarbeid er utført i privat regi.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Noen innervegger er fjernet i regi av tidligere eier i forbindelse med oppussing.
Nevnte endringer er ikke søknadspliktig hos kommunen.

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	36	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Ermin Salja	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	258	0	0	2223.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Bredalsmarken 9							
Hjemmelshaver							
Borettslaget Welhavensgt. 1-13. Bortfester:							
Bergen Kommune.							



Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
47/Borettslaget Welhavensgt. 1-13	953009250	47	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Bo etter Ivar Ukvitne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
47	100	8 39431.12.2024	326 73218.09.2025

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 4754,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, festeavgift, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/bredbånd (grunnpakke), a-konto varmtvann (kr 400,-), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Møhlenpris/Dokken. Vestvendt beliggenhet med utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Gyldenpris, Laksevåg og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og næringsbygg.

Gangavstand til Bergen Sentrum alle fasiliteter/servicetilbud. Kort vei til skoler som bla Handelshøyskolen BI, Danielsen skole, Fagskolen i Hordaland, Amalie Skrams Vidergående skole, Bergen Katedralskole, Bergen Private Gymnas, Metis Videregående skole, St. Paul Skole, Christi Krybbe skole og UIB mm i Bergen sentrum. Kort vei til parkområde, Akvariet og Nordnes Sjøbad. Gode turmuligheter i byfjellene og Løvsakken.

Mrk.
Det er en del trafikkstøy fra hovedvei som passerer vest for eiendommen.

Adkomstvei
Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan (7490004). Formål: Bolig. Planid: 7490004. Saksnr: 200101211 Planens navn: BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSSET. Type plan: Mindre reguleringsendring (31). Planstatus: Gjeldende plan (Ikrafttrådt). Vedtak i kraft: 18.06.2002.

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

Om tomten
Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning. Parkering på fellesområde (tildeles etter ansiennitet), ellers parkering i offentlig vei.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 164 og bnr. 258 og har følgende adresser:
- Bredalsmarken 1 -13 (ulike nr).

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



Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Borettslaget Welhavensgt. 1-13 består av til sammen 76 leiligheter. Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Gang og trappevask utføres av renholdsfirma. Felles vaskerom i u-etg. Felles sykkelbod i u-etg. Felles trimrom og oppholdsrom i u-etg. Det er ti parkeringsplasser i hagen i Bredalsmarken. Disse fordeles til søkende beboere og plassene fordeles etter ansiennitet. Styreleder i Brl: Marita Sæthre Njøten. For mer info om BRL: www.bredalsmarken.no Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 009 250. Navn/foretaksnavn: Borettslaget Welhavensgt. 1-13. Organisasjonsform: Borettslag. Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995. Stiftelsesdato: 12.04.1962. Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med politenr SP0003257153.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
EGNE SJEKKLISTER/NOTATER		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Fdv-mappe bad		Ligger i boligmappa.no	Fremvist		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Innhentet		Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Boligmappa.no		Fremvist på befaringsdagen	Innhentet		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

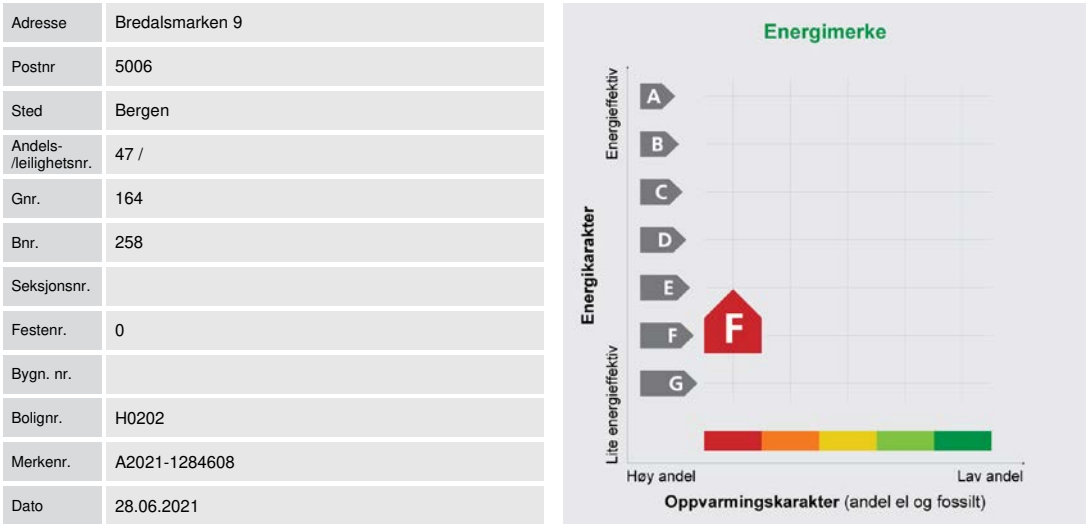
EGNE PREMISSE: I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt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

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

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

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

ENERGIATTEST



Innmeldt av	Akar Suleyman
-------------	---------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](#)

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttervegg
 - Termografering og tetthetsprøving
 - Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
 - Utskifting av vindu
 - Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bredalsmarken 9
Postnr/Sted: 5006 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 28.06.2021 13:37:13
Energimerkenummer: A2021-1284608
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Akar Suleyman

Gnr: 164
Bnr: 258
Seksjonsnr:
Festenr: 0
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Bredalsmarken 9 - Nabolaget Dokken - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Møhlenpris	3 min
Totalt 35 ulike linjer	
0.3 km	
Olav Kyrres gate/Festplassen	11 min
Buss, trikk	
0.9 km	
Bergen Nøstet kystrutekai	11 min
Linje HAV, HUR	
1 km	
Byparken	11 min
Linje 1, 2	
0.9 km	
Strandkaiterminalen båtkai	15 min
Totalt 6 ulike linjer	
1.3 km	

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.)	7 min
322 elever, 27 klasser	
0.6 km	
Møhlenpris skole (1-7 kl.)	9 min
296 elever, 20 klasser	
0.8 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	19 min
176 elever, 14 klasser	
1.5 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	20 min
270 elever, 18 klasser	
1.6 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)	7 min
581 elever, 44 klasser	
3.4 km	
Bergen Private Gymnas	13 min
Metis privatistiskole	12 min
410 elever	
1 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

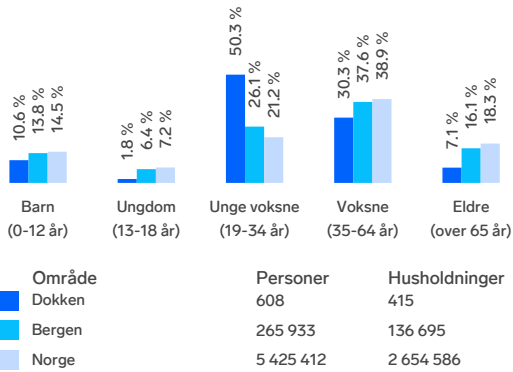
Høflige 57/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år)	5 min
95 barn	
0.5 km	
Rosetårnet barnehage (0-5 år)	6 min
39 barn	
0.5 km	
Kalmargaten barnehage (2-5 år)	10 min
13 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Bunnpris Welhavensgate	4 min
PostNord, søndagsåpent	
0.4 km	
Coop Extra Håkonsgaten	8 min
Post i butikk	
0.6 km	

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



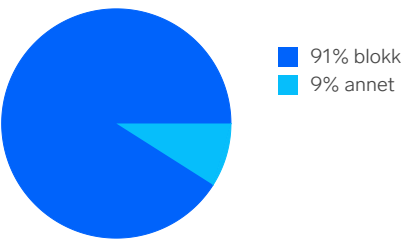
Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100

Sport

Studentsenterets idrettshall	5 min
Aktivitetshall	
0.4 km	
Møhlenpris idrettsplass	9 min
Fotball, aktivitetshall	
0.7 km	
Sammen Vektortorget	7 min
NEXT Bergen Sentrum	10 min

Boligmasse



«Jeg liker dette nabolaget fordi det er kort vei til jobben min, trening og andre fritidstilbud i sentrum.»

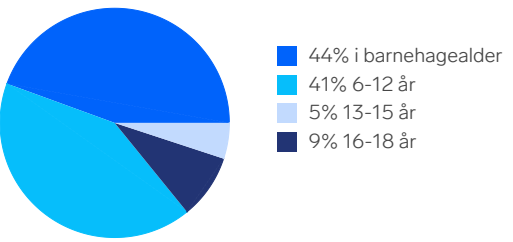
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sundt	12 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

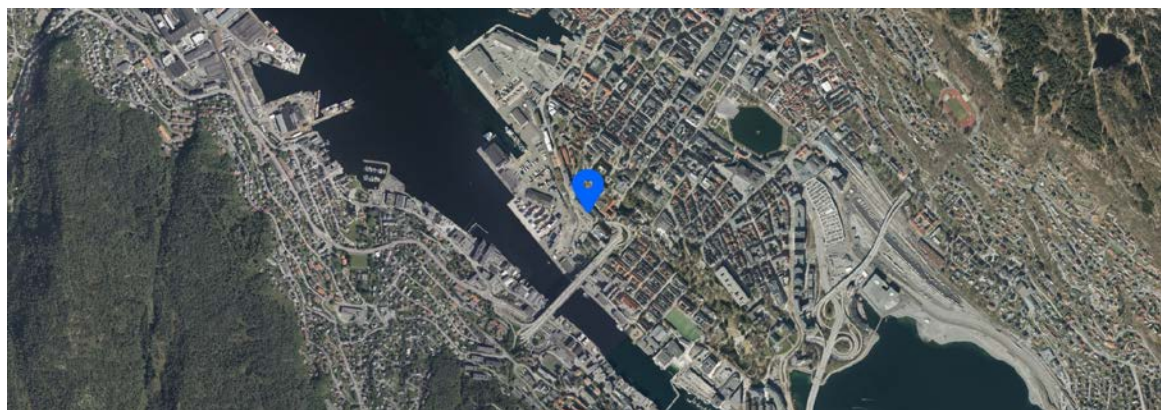


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i borettslaget Welhavensgate 1-13.

Sted: Fellesrommet i borettslaget

Dato: 20.mai 2025 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Marita Sæthre Njøten

Tilstede fra styret: Camilla Svendsen, Liv Heidi Ekre, Marita Sæthre Njøten

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

Totalt stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: General forsamlingen godkjenner innkallingen med bemerkning om at styrets honorar blir sendt ut som sak på digital ekstraordinær generalforsamling.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 9

Antall fullmakter: 1

= antall stemmeberettigede: 10

Vedtak: Antall stemmeberettigede er 10 stk

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Marita Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Møteleder Marita Sæthre Njøten godkjennes

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møteleders ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd).

Forslag til referent: Liv Heidi Ekre

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Referent Liv Heidi Ekre godkjennes.

e) Valg av protokollunderskrivere

(det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. borettslagsloven § 7-9 annet ledd)

Forslag til protokollunderskrivere: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Kim Tuv og Katrine Sæthre Njøten godkjennes som protokollunderskriver

f) Valg av tellekorps

(valges bare dersom det er nødvendig, to - tre personer)

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkalling.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Godkjennes uten bemerkninger

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav for borettslag å skrive en årsrapport. Dette som følge av regnskapsloven fra 2018. rapporten fra styret er frivillig og ble vedlagt innkallingen.

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Rapport fra styret godkjennes

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og revisjonsberetningen for 2024 ble presentert av styret.

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

4. Vedtektsendring

(Endring i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 10).

Fra vedtektene kapittel 8, 8-1 styret og dets vedtak:

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

Forslag til vedtak: følgende to ledd legges til:

- (4) Styret er vedtaksdyktig når over halvparten av faste medlemmer er til stede, fysisk eller digitalt, altså tre av fem medlemmer.
- (5) Varamedlemmene har ikke stemmerett når resten av styret er fulltallig, men hvis ett av styremedlemmene mangler så vil vara ha stemmerett i styremedlemmets sted.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Endring av vedtektene godkjennes endret, slik det er forelagt i saksfremlegget.

Fra vedtektene kapitell 12, 12-1 Dugnadsarbeid:

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Markert tekst strykes i sin helhet da det ikke er lov å straffe beboere for å ikke delta på dugnad.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Endring av vedtektene godkjennes endret, slik det er forelagt i saksfremlegget.

5. Valg av styremedlemmer

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. borettslagsloven § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med borettslagets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. borettslagsloven § 8-2.)

Sammensetning av styret før dagens valg:

Verv (styreleder/styremedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	Marita Sæthre Njøten	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Steinsund	2024-2026
Styremedlem	Oddvar Christensen	2024-2026
Styremedlem	Paal Korsvold Olsen	2024-2025
Styremedlem	Liv Heidi Ekre	2024-2025
Varamedlem	Camilla Svendsen	2024-2025

Forslag til kandidater til styret: kandidat til varamedlem fremlegges under generalforsamlingen.

Paal Korsvold Olsen og Liv Heidi Ekre stiller til styremedlemmer for perioden 2025-2027

Maria Thommasen stiller som vara for perioden 2025-2026.

Totalt antall stemmer: 10

For: 10

Mot: 0

Blankt: 0

Vedtak: Paal Korsvold Olsen og Liv Heidi Ekre velges til styremedlemmer for ny periode 2025-2027. Maria Thommasen velges til vara for perioden 2025-2026.

Sammensetning av styret etter dagens valg:

Verv (styreleder/styremedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	Marita Sæthre Njøten	2024-2026
Styremedlem	Bjarte Steinsund	2024-2026
Styremedlem	Oddvar Christiansen	2024-2026
Styremedlem	Liv Heidi Ekre	2025-2027
Styremedlem	Paal Korsvold Olsen	2025-2027
Varamedlem	Maria Thommasen	2025-2026

6. Innkommne saker

Ingen innkommne saker.

20.05.25 Kim Tur
20/5 - 25 Katrien S. Njøten

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling 2022 i borettslaget Welhavensgate 1-13 tirsdag 31. mai kl.

18:00 i fellesrommet i kjelleren.

37 stemme berettigete tilstede

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Innkalling er godkjent

1.2 Antall fremmøtte

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For:

Mot:

Vedtak: 37 tilstede

Antall andelseiere til stede: 37 tilstede

1.3 Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen

velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til vedtak: Camilla Svendsen

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Som møteleder ble valgt: Camilla Svendsen

1.4 Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møteleders ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid fullt på møteleder)

Forslag til vedtak: Kristin Krabbestig

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Godkjent

Som referent/protokollfører ble valgt: Kristin Krabbestig fører protokoll

1.5 Valg av protokollunderskriver

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk. skal underskrive.)

? og ? velges til protokollunderskrivere

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For:

Mot:

Vedtak: Det velges 2 andelseiere

Til å underskrive protokollen ble valgt: Julian Silden Langio, Andreas Oppedal

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: Det velges ikke tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsordenen slik den fremkommer av innkallingen.

Det er kommet inn forslag om punkt 7 – et eget punkt for eventuelt.

Det er stilt spørsmål om det ikke er mulig å komme med benkeforslag, noe som er forklart at det ikke er mulig gitt at alle skal være informert i forkant.

Det er mulig å ta opp spørsmål mm, men ikke saker.

Totalt antall stemmer:

Blankt:

For: 37

Mot:

Vedtak: dagsorden godkjennes.

Dagsorden godkjent

2 Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av regnskapsloven fra 2018. Rapporten fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Totalt antall stemmer: 37

Tatt til orientering:

Vedtak: Rapport fra styret tas til etterretning.

Rapport fra styret tas til etterretning.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen 2021 ble presentert av styret. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

På generalforsamlingen 2021 ble honorar til styret økt for første gang siden 2013 med kr. 10 000,-, fra 90 000,- til 100 000,-. Honoraret til styret ligger fortsatt under gjennomsnittet for borettslag i BOB av tilsvarende størrelse. Arbeidet med vann og avløp i bygget har økt arbeidsmengden for styret i 2021-2022, og det anses som lite sannsynlig at denne vil avta fremover. Styret ønsker likevel ikke å øke honoraret på den nåværende tidspunkt.

Styret anbefaler at styrets godtgjørelse forblir uforandret på kr 100 000,-

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: Styret godtgjørelse forblir uforandret på 100 000,-

5 Valg av styre

På valg:

1 Styreleder for 2 år.

2 styremedlemmer for 2 år.

1 varamedlem for 1 år

Styreleder velges for 2 år.

Camilla Svendsen tar gjenvalg

2 styremedlemmer velges for 2 år

Oddvar Christiansen tar gjenvalg

Julie Sønnervig velges som styremedlem

1 varamedlem velges for 1 år

Bjarte Steinsund velges som varamedlem.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak:

Camilla Svendsen velges til styreleder

Oddvar Christiansen velges til styremedlem for 2 år

Julie Sønnervig velges til styremedlem for 2 år

Bjarte Steinsund velges til varamedlem for 1 år

6. innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

6.1 Glassbalkong

Styret har mottatt forslag fra andelseier Dinesh Ram om å innglassere balkonger. Et slikt tiltak vil gjøre balkongene mer brukervennlige knyttet til værforholdene i Bergen.

Styrets innstilling: Styret har tidligere undersøkt om dette er mulig, men fikk da beskjed om at fasaden utad ikke kunne endres ved å erstatte dagens vegger med glass.

Byantikvaren i Bergen Kommune gjorde en ny verne vurdering av sone 2- Dokken i 2021 i forbindelse med valg av ny kollektiv trasé fra sentrum til Laksevåg bydel. Byantikvaren konkluderte med at det måtte utvises varsomhet når det gjelder endringer av fasadene til murgårdbbyggelse fra etterkrigstiden i dette området. Vår murblokk er oppført på kartet under sone 2- Dokken og er bygget på 1950- tallet, altså i etterkrigstiden.

Ut fra rapporten fra Byantikvaren i Bergen Kommune fra 2021 og tidligere svar fra kommunen angående innglassering av balkonger, anser styret det som lite sannsynlig at en ny søknad om innglassere balkongene vil medføre et annet svar enn sist.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: Styret jobber ikke videre med denne saken

6.2 Lukket facebookgruppe for beboere

Styret har mottatt forslag fra andelseier Dinesh Ram om å opprette en lukket facebookgruppe for beboere i borettslaget hvor de vil ha mulighet å dele informasjon, stille spørsmål til andre beboere etc. Dette kan være en mer effektiv måte å nå ut med informasjon til andre beboere.

Styrets innstilling: Styret kan anse det å opprette en lukket gruppe på Facebook som et positivt tiltak som vil gjøre det lettere for beboere å knytte kontakt seg imellom, dele informasjon, stille spørsmål etc. Å opprette en slik gruppe vil medføre administrering, samt ansvar for innhold og medlemmer. Dette ansvaret vil ligge på dem som oppretter gruppen.

Styret administrerer og har ansvar for at informasjon blir formidlet på borettslagets offisielle facebookside «Borettslaget Welhavensgate 1-13», borettslagets hjemmeside «www.bredalsmarken.no», samt via oppslag i oppganger og e-post. Styret har per dags dato ikke kapasitet til å kunne administrere og ta ansvar for innhold og medlemmer i en lukket facebookgruppe.

Dersom beboere ønsker å opprette og ta ansvar for en lukket facebookgruppe og dens medlemmer, kan administratorer av en slik gruppe informere beboere om denne via oppslag i oppgangene.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: Styret jobber ikke videre med denne saken

6.3 Oppdatering av husordensreglement

Dagens reglement Kap. 2 for fellesvaskeriene ble vedtatt for noen år siden. Styret har gjennomgått reglementet og foreslår en oppdatering av dette som samsvarer med dagens bruk av rommet.

Styrets innstilling: Tidligere hadde borettslaget 3 fellesvaskeri hvor det var plassert en vaskemaskin og et tørkeskap. I dag har borettslaget et fellesvaskeri hvor det er plassert 3 vaskemaskiner, og hvor 3 tørketromler har erstattet tørkeskap. Husordensreglement Kap 2. Fellesvaskeriene § 2-1, § 2-2 og § 2-3 passer derfor ikke overens med dagens bruk av vaskeriet.

Totalt antall stemmer: 37

Blankt: 0

For: 37

Mot: 0

Vedtak: Oppdatert husordensreglement vedtas.

Styret tar kritikk for at ferdig tekst ikke foreligger klar. Styret er klare på at det kun gjelder språklige endringer som sikrer at det er klart at det er snakk om et vaskerom og ikke flere.

Det er stilt spørsmål om beboere som kom etter at møtet startet kan stemme. Beboere som er tilstede 37, har ikke hatt innvendinger mot dette, og antall stemmeberettigete er nå 41.

6.4 Vann og avløp i bygget

Vann- og avløpsrør i bygget er originale fra blokken ble bygget på 1950- tallet. Sintefs anbefalte brukstid for avløpsrør og vannrør i blokken er utløpt. Det har blitt hentet inn tilbud på to ulike alternativer for rørarbeid med en mulig tilleggsbestilling (opsjon).

Alternativ 1 er en komplettpakke. Det vil si rørfornying av bunnledninger, nye avløpsrør og sluk, nye vannrør med fordelerskap (rør-i-rør), nytt elektrisk opplegg (varmekabler, lys, stikk, spotter, dimmer), ny membran og nye fliser, ny innredning på bad (toalett, servant, dusj), magnetventil og lekkasjestopper.

Alternativ 2 er rørfornying med strøpme. Det vil si strøpning av stammer fra tak og til utvendig kum, utskiftning av deler av avløpsrør i tak over bad, nytt tak på bad og installering av magnetventil og lekkasjesensor, ny vannledning på kjøkken for fremtidig påkobling ved rehabilitering av bad.

Opsjon til begge alternativ er felles varmtvannsberedersentral i kjelleren.

For mer informasjon om historikk ang. rør i bygget, oppsummering av beboermøte avholdt 10. mai 2022, presentasjon av prosjektet gitt av prosjektleder fra BOB, Kristian Taraldset, se vedlagte dokument. Svar på spørsmål fra beboere sendt inn i etterkant av beboermøte, vil bli besvart på e-post før generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Det er fordeler og ulemper ved begge alternativene for rørarbeidet.

Alternativ 1 er en dyrere løsning, men tryggere på lang sikt. Velges dette alternativet, holder alle rør og bad i bygget stand langt frem i tid. Utbedringer av bad som i dag kan medføre skade på bygget vil bli gjort. Beboere som nylig har gjort oppgraderinger av sitt bad kan oppleve dette alternativet som en unødvendig økonomisk belastning.

Alternativ 2 er en mer usikker løsning på lang sikt, men billigere for borettslaget på nåværende tidspunkt. Vannrørene i bygget kan ikke strøpmes. Det kan ta flere 10-år før alle bad er tilknyttet de nye vannrørene på kjøkken og sluker på alle bad er byttet. Her må andelseiere ta høyde for at det kan oppstå

lekkasjer knyttet til originale vannrør og sluker på bad, samt skade på bygget pga. andre beboeres mislighold av sitt bad.

Det er også fordeler og ulemper med opsjonen. Per dagsdato vil kostnaden for oppvarming av vann bli fordelt likt på alle beboere, altså ikke knyttet til hvor mye varmtvann den enkelte beboer bruker. Fordelen med opsjonen er at borettslaget på sikt kan ha mulighet til å benytte jordvarme for å varme opp vannet. Ved valg av opsjon, må borettslaget må finne et nytt sted i kjelleren hvor det kan lages til et nytt fellesvaskeriet. Dette vil medføre ekstra kostnader.

Styret har bestemt at vi stemmer over opsjonen først, før vi stemmer over alternativ 1 og alternativ 2.

Hvor mange ønsker felles varmtvannstak i kjeller

Mot: 13

Blankt: 3

For: 25

Vedtak: Det settes inn felles varmtvannsbereder i kjeller. (opsjon)

1. Alternativ 1 – full rehabilitering av rør og bad

Totalt antall stemmer:

Blankt: -

For: 32

Mot: 7

Vedtak: *Alternativ 1 velges*

Eventuelt:

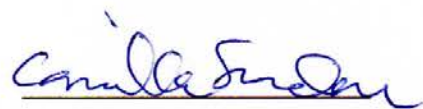
Er det mulig å bytte ut låsekasser fortløpende til digital løsning ?

Dette er ikke noe styret har sett på foreløpig. Ørjan har låsekasser liggende så disse byttes ved behov.

Det påpekes også at det ønskelig å bytte begge nøkler slik at man slipper en nøkkel og en brikke. Det kan også være en fordel å avvente siden det er flere tilgjengelig løsninger som utvikles fortløpende.

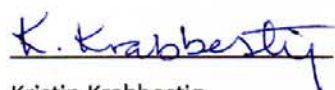
Ang. Fiber – blokken over veien har det. Vår avtalte går ut i år og styret er i forhandling ang. fiber når nåværende avtaler går ut.

Internett og kabeltv – er det mulig for beboere å si opp felles pakke ? Enkelte beboere ønsker ikke å betale for tv pakke, men kun internett gitt mulighetene for steaming.



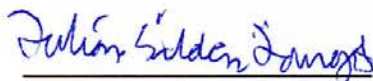
Camilla Svendsen

Møteleder



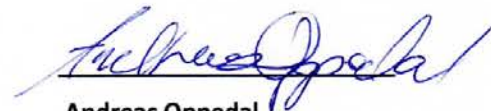
Kristin Krabbestig

Referent



Julian Silden Langlo

Protokollunderskriver



Andreas Oppedal

Protokollunderskriver

Vedtekter

for borettslaget Welhavens gate 1-13 org. nr. 953 003 250 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den	12. april 1962
Endret på generalforsamling den	15. mars 1988
	10. mai 2005
	31. mai 2011
	30. mai 2012

(med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Welhavens gate 1-13 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 Bergen og Omegn 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nakter 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufing av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(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.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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.

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 forretningsførereren 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

Lederen (nestlederen) og et 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jfr. brl. § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

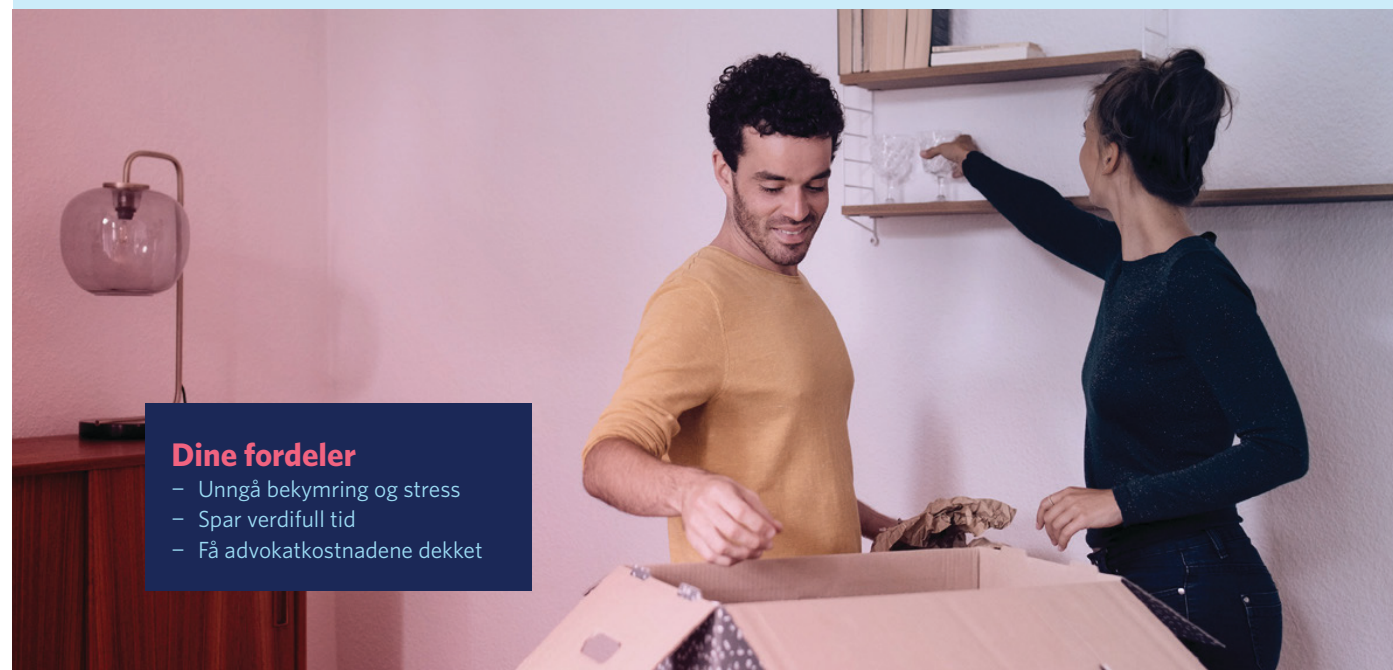
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING