

Brønndalen 74



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

87062.9 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 596,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

4 403 616,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

8 236,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESgjELD

Kr 1 104 020,-

BYGGEÅR

1976

BRA-I/BRA TOTAL

96/96 kvm

ENERGIKLASSE

D

# Din megler



## Hamza Yousaf Choudhary

Eiendomsmegler | Partner

E-post: [hamza.choudhary@emera.no](mailto:hamza.choudhary@emera.no)

Mobil: +47 941 12 222

Som eiendomsmegler er mitt mål å skille meg ut i markedet – ikke bare med pris, men med kvalitet og trygghet i prosessen. Jeg er en resultatdrevet toppsjiktmegler, rangert som Nr. 7 i omsetning på landsbasis i 2023 og tidligere kåret til Årets Megler Vestland (2020/2021). Jeg bruker mer enn gjennomsnittlig tid på hvert salg, med fokus på presentasjoner som fanger oppmerksomhet og en aktiv oppfølging av alle potensielle budgivere. Velg meg hvis du vil ha en megler som garanterer at din tillit transformeres til det beste mulige salgsresultatet.



# Fin, vestvendt 4-roms med garasjeplass, heisadkomst & balansert ventilasjon. 16 m<sup>2</sup> solrik balkong. Varmtvann & nett inkl

Emera eiendomsmegling v/Hamza Choudhary har gleden av å presentere Brønndalen 74. En innbydende leilighet i et svært ettertraktet og barnevennlig borettslag! Her ligger alt til rette for en lettvinthverdag med nærhet til buss, skole, barnehage, dagligvare og Vestkanten. Borettslagets tomt er pent opparbeidet og innbyr til lek og moro for barna på felles lekeplass og grøntareal

- Vestvendt balkong
  - Trappefri adkomst
  - Fast garasjeplass - mulighet for el-lader
  - Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann og nett
  - Ekstra lagringsplass i ekstern bod + felles sykkelbod
  - Ingen dok.avgift ved kjøp
- 
- Trygg vei til nærliggende barnehage
  - Veldrevet og ettertraktet borettslag
  - 2 min gange til buss og matbutikk
  - 5 min med bil til Vestkanten
  - Nær flotte turstier





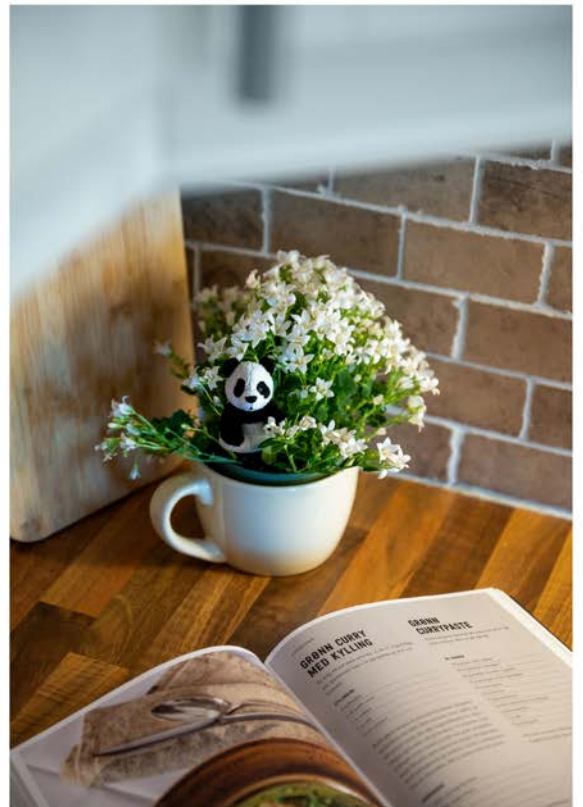
















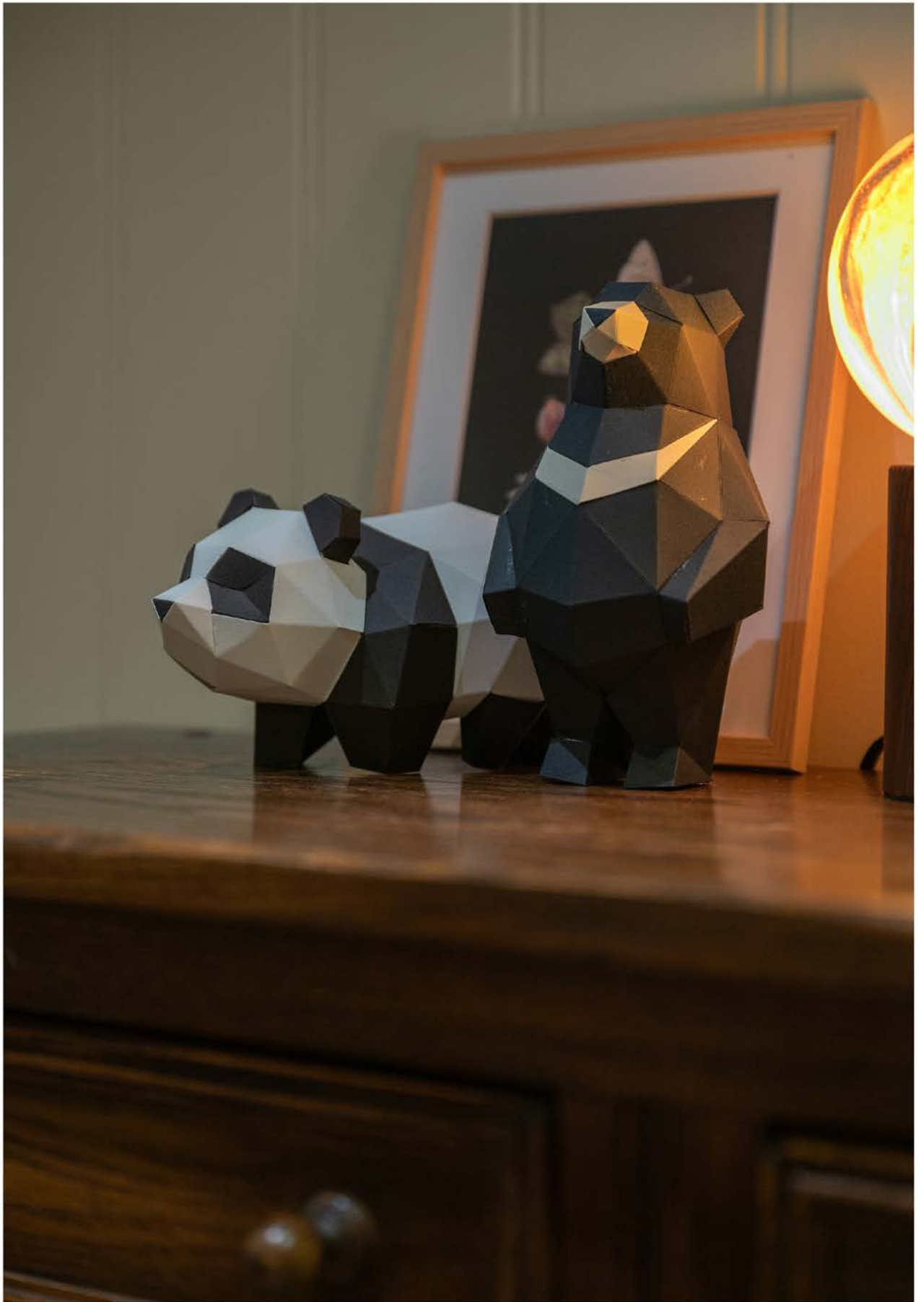




























# Plantegning



Brønndalen 74



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

BRØNNDALEN 74

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 290 000

## Omkostning kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

1 104 020 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 394 020 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 506 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 596 (Omkostninger totalt)

-----  
4 403 616 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 403 616

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 236,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Internett, varmtvann, garasje, felles byggforsikring, forretningsførsel, renhold i fellesareal, renter på felles lån, kommunale avgifter/eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

Garasje kr 165,-

Renhold blokk kr 181,-

Internett/dekoder kr 149,-

Drift blokk kr 7 740,47,-

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har gjennomført og planlegger flere vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Fremtidige vedtak om større arbeider kan medføre behov for ytterligere finansiering, noe som kan påvirke borettslagets fellesgjeld og felleskostnader. Styreleder opplyser om at det er planlagt en økning i felleskostnadene på 1% etter i tillegg til kpi.

## Fellesgjeld

Kr 1 104 020 pr. 04.06.2026

Gjennomførte og kommende vedlikeholdsarbeider:

Borettslaget har de senere årene gjennomført omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, herunder rørrehabilitering med tilhørende rehabilitering av bad og etablering av balansert ventilasjon. Videre ble nytt låssystem installert i samtlige blokker i 2025.

Styret opplyser i borettslagets årsrapporter at det pågår og planlegges flere vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Det arbeides blant annet med rehabilitering av borettslagets bossystem, hvor forarbeid ble gjennomført i 2025 og arbeidet startet opp i 2026. Det er videre planlagt betongarbeider i garasjer og på torgområder, samt utbedring av søyler og øvrige konstruksjoner. Fasadearbeider i R1 ble gjennomført i 2026, og styret arbeider også med løsninger knyttet til terrassetak, svalganger og trapper.

I årsrapporten fremgår det videre at renovering av inngangspartier og fremtidig utskifting av tak på blokkene er tiltak som vurderes på sikt, men som foreløpig ikke er igangsatt. Takene er under løpende observasjon og oppfølging.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak kan medføre behov for ytterligere finansiering. Dersom arbeidene skal gjennomføres, må kjøper påregne økt fellesgjeld og felleskostnader også som følge av dette.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en samlet fellesgjeld per 04.06.2026 på kr 423 000 000,- fordelt på andelene:

Danske Bank, Annuitetslån  
Rentesats: 4,64%  
Restsaldo: kr 22 000 000,-  
Andel av saldo per 04.06.2026: kr 0,-  
Innfrielsesdato: 01.10.2065

Danske Bank, Annuitetslån  
Rentesats: 4,64%  
Restsaldo: kr 389 000 000,-  
Andel av saldo per 04.06.2026: kr 1 064 646,27,-  
Innfrielsesdato: 01.10.2065

Danske Bank, Serielån  
Rentesats: 4,64%  
Restsaldo: kr 12 000 000,-  
Andel av saldo per 04.06.2026: kr 39 374,24,-  
Innfrielsesdato: 01.10.2065

Borettslaget har 3 lån som er avdragsfri. Avdragsfriheten på lånene opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Det fremkommer av borettslagets årsregnskap at avdrag vil påløpe fra 01.07.2027. Denne økningen av lånekostnader er allerede hensyntatt i nåværende innkreving av felleskostnader

## Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 949 801 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 799 202 (2024)

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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Brønndalen 74 – en leilighet med attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område på Olsvik. Her bor man i rolige omgivelser med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Området fremstår som trygt og godt egnet for både førstegangskjøpere, etablerere og barnefamilier, med kort avstand til skoler og barnehager i nærområdet. Borettslaget ligger i et oversiktlig og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk.

For den aktive har man blant annet turer som Lyderhorn i nærhet. I tillegg til andre turmuligheter i nærliggende skog og mark, med fine stier og rekreasjonsområder som egner seg godt for både rolige turer og trening. I tillegg finnes det flere aktivitetstilbud i området, blant annet balløkker og treningsentre i kort avstand fra boligen. Dersom man foretrekker innendørs-trening har man EVO Godvik en 9 minutters kjøretur unna, eller Sats på vestkanten Storsenter (7 minutters kjøretur unna).

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Joker Brønnaldalen kun en kort spasertur fra boligen. I tillegg ligger Vestkanten Storsenter kun en 7 minutters kjøretur onna leiligheten, hvor det er over 100 butikker og virksomheter. Storsenteret kan blant annet skilte med legesenter, Sats, vinmonopol, apotek, McDonalds og mye mer!

Nærmeste bussholdeplass er Brønnaldalen som ligger 2 minutters gange unna, herfra får linje 24 og 40! Linje 40 tar deg til Bergen sentrum på 15 minutter. Storavatnet terminal ligger en 18 minutters gåtur onna boligen - herfra går hele 25 ulike linjer.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Kidsa Brønnaldalen (0-5 år)

10 min gange til Kjøkkelvik barnehage (1-5 år)

13 min gange til Grøntulien barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler

11 min gange til Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)

24 min gange til Olsvik skole (1-10 kl.)

23 min gange til Loddefjord skole (1-7 kl.)

Videregående skoler:

22 min gange til Olsvikåsen videregående skole

10 min kjøring til Laksevåg videregående skole

## Parkering

Leiligheten har en tildelt parkeringsplass på innendørs parkeringsplass. Det er ytterligere felles parkering utendørs.

## 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: 87062.9 m<sup>2</sup>

Eiertomt. Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for en boligblokk i betong og treverk, datert 31.01.1977. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan-

og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke helt stemmer overens med de godkjente tegningene. Kontor er opprinnelig byddemeldt som entré/allrom og loft (bod). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Rommet oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

BRA-i (96m<sup>2</sup>): Entré, toalettrom, 3 soverom, arbeidsrom/mellomgang, bad, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 3m<sup>2</sup>.

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 96 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré, toalettrom, 3 soverom, arbeidsrom/mellomgang, bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m<sup>2</sup>

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.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne andelen, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer 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: Thomas Frøyen

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 om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Totalrenovering av bad i 2023, utført av Markhus.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
Totalrenovering av bad i 2023.

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

Det elektriske systemet ble sjekket før installasjon av balansert ventilasjon i 2023. I tillegg ble det installert nye stikkontakter på soverom 2 i 2024.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Det er felles lademuligheter i Borrettslaget. Leiligheten har også tildelt parkeringsplass. Det er mulig å installere en ladeport der.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Moderniseringer og påkostninger: 2023:

- Renovering av bad i regi av borettslaget
- Oppgradert røranlegg i regi av borettslaget
- Montert balansert ventilasjon i regi av borettslaget

2024:

- Nye stikkontakter på soverom 2

2026:

- Soverom 1, soverom 2, gang, stue og stue 2 malt
- Byttet noen dører i kjøkkenskapene

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings-sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. 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. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

#### Byggemåte:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

#### Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Elektrisk anlegg grunnet sikringsskap mangler samsvarserklæring.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Brønnaldalen 74, 5176 LODDEFJORD

Gnr. 123, bnr. 274, ideell andel 1/1 i Bergen kommune. Andelsnr. 253 i Brønnaldalen Borettslag med orgnr. 950670894

### Selger

Trevor Joseph Larkin og Lise Sofie Ingebrigtsen Hopland

### Borettslag

Brønnaldalen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950670894

Andelsnummer: 253

Brønnaldalen består av 443 andelsleiligheter, som er fordelt på 3 forskjellige hustyper. 33 ettplans rekkehusandeler, 38 toplans rekkehusandeler og 371 terrasseblokkandeler/høyblokk. Bygget i perioden

1975-77.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 3353562

Husdyr: Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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.

Forkjøpsrett: Borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. Konferer med megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

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

### Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger opplyser om at de bytter på gulvvask i felles gang med 2 andre leiligheter.

## Energiklasse

D

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad, toalettrom og entré (virker ikke i entré).

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Laksevåg. Loddefjord Nord/Olsvik, Brønnandalen 1, datert 20.08.1974, regulert til bolig blokk bebyggelse, rekkehus, barneskole, lekeplasser, felles arealer, felles adkomst vei og parkering, offentlig vei og fortau. Berøringsgrad: 96,7%.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Gul faresone, luftkvalitet, dekningsgrad: 75,2%
- Rød faresone, luftkvalitet, dekningsgrad: 1,1%
- Gul støysone, veistøy, dekningsgrad: 30,5%
- Gul støysone, flystøy, dekningsgrad: 27,2%
- Rød støysone, veistøy, dekningsgrad: 0,5%
- Båndleggingsone, dekningsgrad: 3,4%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal sluttføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag. Saksnr: 202417461.
- PlanID: 64090000. Planforslag til kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Kollektivplanen skal bidra til attraktiv byutvikling, attraktive kollektivreiser, tilfredsstillende framkommelighet og kapasitet i sentrum og redusere behovet for personbiltransport i Bergen vest og på innfartsårene fra Bergen vest. Saksnummer: 202220469.
- PlanID: 60730000. Laksevåg. Gnr 123 bnr 7 mfl., Fagerdalen. Planen skal legge til rette for utbygging av varierte typer boliger og en barnehage, med gode utearealer for både boligområdene og barnehagen, med et godt sti- og turvegnett og et godt internvegnett, i et område med høy utnyttelsesgrad i nærheten til trafikknutepunktet ved Storavatnet. I tillegg skal planen legge til rette for en betydelig oppgradering av forholdene for gående og syklende i Olsvikvegen, fra tilkomsten til planområdet og sørover til Godviksvingene.

Saksnr: 202220429

- PlanID: 71810000. Laksevåg. Gnr. 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg. Formålet er å regulere for et nytt bussanlegg i forbindelse med at Vestland fylkeskommune planlegger samordning av bussanleggene på Mannsverk og Straume med hensyn til forventet vekst i antall busser. Det fremgår av fylkeskommunenes rapport fra 2020 at Storavatnet er eneste lokalisering med nok kapasitet for busshovedanlegg av alle vurderte alternativer for rutepakker. Saksnr: 202417765

- PlanID: 64550000. Laksevåg. Gnr 123 bnr 271 mfl., Rv 555 Storavatnet, ny kollektivterminal og grønnstruktur. Planen tilrettelegger for å flytte dagens kollektivterminal østover til Olsvikskjenet. Videre skal overskuddsmasser fra veganlegget fylles/deponeres i nordenden av Storavatnet. Det skal etableres et nytt offentlig parkområde med tilhørende badeanlegg på det utfylte arealet. Parkområdet skal tilrettelegges og møbleres for et allsidig aktivitetsområde, tilpasset alle aldersgrupper. Saksnr: 201636271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 123/283. Tilbygg bolig. Igangsettingstillatelse. Dater 10.03.2021. Saksnr. 202105393

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

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 9 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler rett om utskilt tomt, leieavtale, diverse rettigheter og bestemmelser om gjerde, vann/kloakkledning, adkomstrett, bebyggelse, nettstasjon. Dette vil ikke påvirke en kjøper direkte.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst 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 til privat 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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

### 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 selgers 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 næringsssammenheng, 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.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler 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 meidler.

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. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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 deknings salg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglervederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00  
Grunnpakke bolig info\*\* kr 5 500,00  
Markedspakke inkl. Emera digital kr 24 850,00  
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00  
Tilretteleggingshonorar kr 9 000,00  
Visning-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00  
Eierskiftegebyr kr 6 570,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 120,00  
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.

## Oppdragsansvarlig

Hamza Yousaf Choudhary  
Eiendomsmegler | Partner  
hamza.choudhary@emera.no  
Tlf: 941 12 222

## Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS  
Organisasjonsnummer 935740274  
Vestre Strømkaaien 7, 5008 Bergen  
Tlf: 450 54 488

## Salgsoppgavedato

05.06.2026

## 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 samarbeidspartnere 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

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

BRØNNDALEN 74

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Sofie Ingebrigtsen Hopland	Trevor Joseph Larkin
Gateadresse	
Brøndalen 74	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5176
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 03250066

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LSIH, TJJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

# Brønndalen 74 5176 LODDEFJORD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1976  
BRA: 99 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 96 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 24.11.2025 (Gyldig til 24.11.2026)

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37994>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Fellet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TG 2 pga manglende dokumentasjon på deler av anlegg.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**19.11.2025**

Rapportdato  
**24.11.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lise Sofie Ingebrigtsen Hopland**  
Navn: **Trevor Joseph Larkin**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befarings. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**  
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**  
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924**  
**Hardbakke**



Profilbilde

Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tørrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Brønndalen 74, 5176 Loddefjord**

Kommunen:	<b>4601</b>	Gårdsnr:	<b>123</b>	Bruksnr:	<b>274</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	<b>253</b>	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1976** - Kilde: Eiendomsverdi  
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

#### BYGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

#### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad, toalettrom og entré. Laminate på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers veggpaneler.

Tak: Himlingsplater.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad, toalettrom og entré (virker ikke i entré).

#### VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Renovert bad i regi av borettslaget.	Ja

2023	Oppgradert røranlegg i regi av borettslaget.	Ja
2023	Montert balansert ventilasjon i regi av borettslaget.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	96	96	0	0	16
2. etasje	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>99</b>	<b>96</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	96	96	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entré: 10,5 m<sup>2</sup></li> <li>- Toalettrom: 1,3 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 1: 11,5 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 2: 8,6 m<sup>2</sup></li> <li>- Arbeidsrom/mellomgang: 9,9 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 3: 8,9 m<sup>2</sup></li> <li>- Bad: 5,9 m<sup>2</sup></li> <li>- Stue: 23,9 m<sup>2</sup></li> <li>- Kjøkken: 10,8 m<sup>2</sup></li> <li>Takhøyde stue: 2,35m</li> </ul> <p>4,7 m<sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipelep etc.</p>	
2. etasje	3	0	3		- Ekstern bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>99</b>	<b>96</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderober, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 15,9 m <sup>2</sup> med flislagt dekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer i front og pvc karmer på soverom. Altandør (skyvedør) med isolerglass i aluminiumskarm. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt fra 2000-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

## 6.4 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin

Alminnelig bruksslitasje på innredning.

Mrk:

Skapdører til overskap bør justeres da disse tar opp i himling ved full åpning.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene?	Nei, annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).</p> <p>Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.</p>	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2024: Utført noe el-arbeider på ene soverommet. 2023: Arbeider ifm renovering av bad. 2022: Utført noe el-arbeider på bad.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er fremvist samsvarserklæring på overnevnte endringer. Sikringsskapet har dog nyere kurser som er montert før dagens eier kjøpte leiligheten. Dette arbeidet mangler samsvarserklæring (TG 2)

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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Når var siste service på anlegget?	
Nytt i 2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p>	

## 6.11 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2023)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-1**

## Fallforhold:

35mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Dette innbefatter nedsenket dusjsone.

Gulvet har ingen oppkant ved dør men gulv utenfor dusjsonen er målt med fall på ca 1:100 i retning sluk.

Badet er utført uten oppkant ved dør. Dette er ikke et avvik, da forskrift (TEK17 §13-15) åpner for løsning med helhetlig fall mot sluk som alternativ til oppkant. Gulvet har 35 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og topp sluk, nedsenket dusjsone og fall ca. 1:100 på øvrig gulv. Løsningen vurderes å oppfylle forskriftens funksjonskrav til avrenning og vannskadesikkerhet.

Overflater fremstår i normalt god stand selv om avslutning av gulv mot dørterskel virker noe ufagmessig rent kosmetisk.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fiiser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

## Inneholder:

- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Annen godkjent løsning

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist FDV-dokumentasjon fra <a href="http://www.boligmappa.no">www.boligmappa.no</a> .	

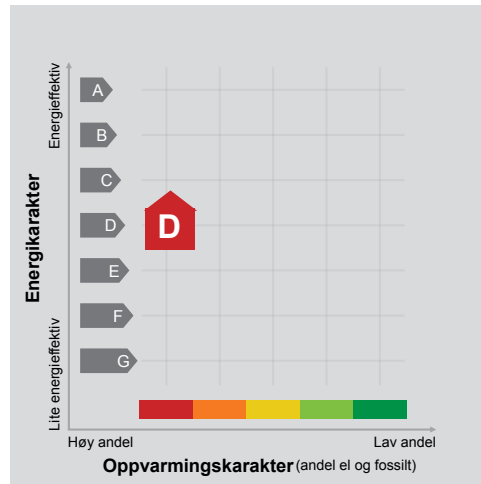
## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse	Brøndalen 74
Postnummer	5176
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	139814177
Bruksenhetsnummer	H0209
Merkenummer	Energiattest-2025-189103
Dato	11.11.2025



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

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

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

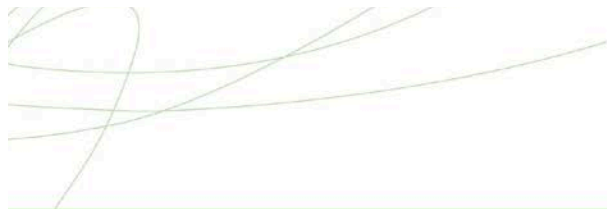
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

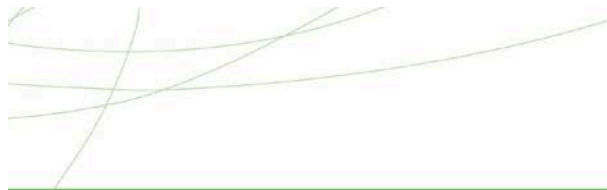
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montering tetningslister**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1976
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	96
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

#### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

#### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

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

#### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

#### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

#### **Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet**

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

#### **Tiltak 17: Reduser innnetemperaturen**

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

#### **Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen**

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

#### **Tiltak 19: Tiltak utendørs**

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

# Nabolagsprofil

Brønndalen 74 - Nabolaget Brønndalen - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Brønndalen Linje 24, 40	2 min	0.2 km
Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	18 min	1.7 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	10 min	7 km
Bergen Nøstet kyststrutekai Linje HAV, HUR	12 min	9.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min	10.5 km

## Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	11 min	0.9 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	24 min	1.6 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	23 min	2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	22 min	1.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min	6.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Godviksvingene 125 AS	24 min
Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	21 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

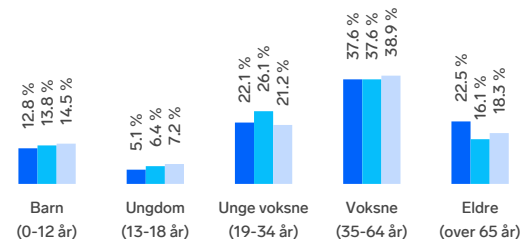
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brønndalen	1 213	620
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kidsa Brønndalen (0-5 år) 47 barn	4 min	0.4 km
Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min	0.9 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min	1.1 km

## Dagligvare

Joker Brønndalen Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	20 min	1.8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



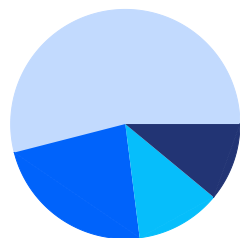
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

Brøndalen Ballbinge/basketfelt Ballspill	4 min 0.4 km
Brøndalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
In Shape	16 min
EVO Godvik	24 min

## Boligmasse

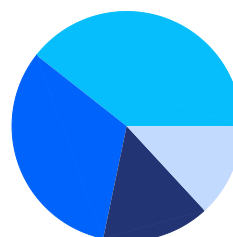


■ 23% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 54% blokk  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester

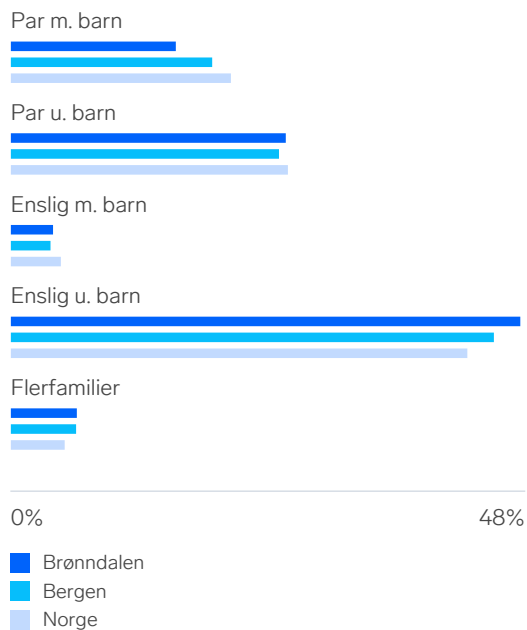
Vestkanten Storsenter	22 min
Apotek 1 Olsvik	22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder  
■ 39% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

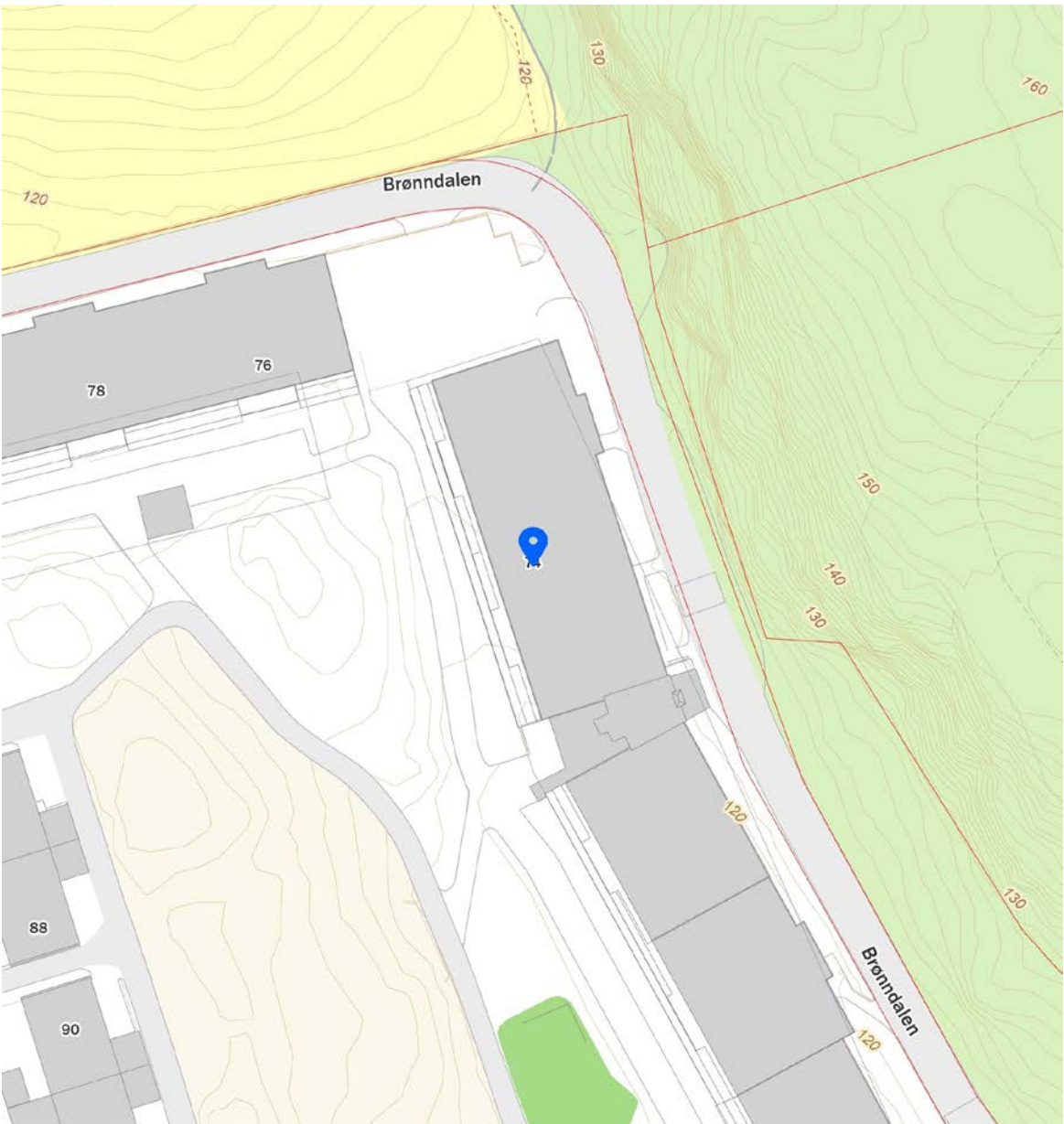
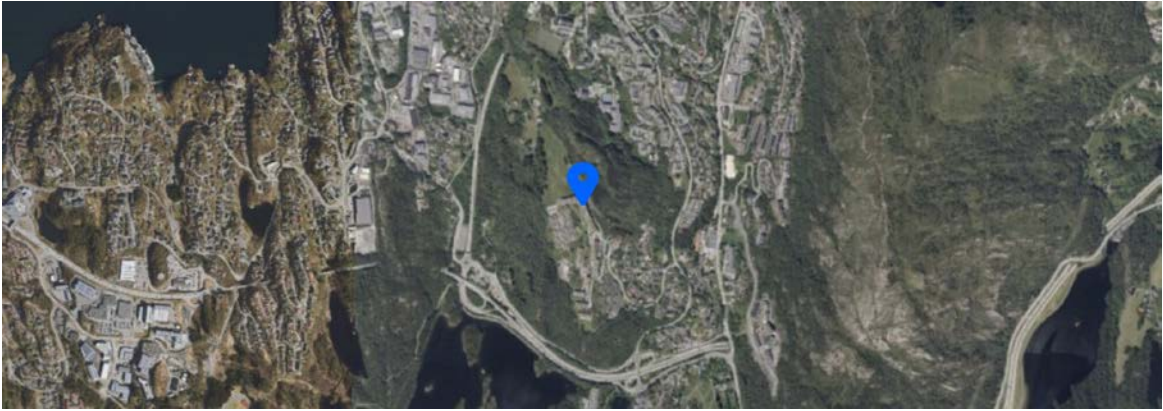


## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

# Vedtekter

for **Brønnndalen borettslag** org nr 950 670 894.

tilknyttet  
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.september 1976, sist endret den 22.juni 2004, 9.november 2010 (§12-1), 21.mai 2015, 30. mai 2018 og 27. mai 2021. Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Obos 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) I tillegg har SB, Det Kongelige Forsvarsdepartement v/Forsvarsbygg(14), og Brønnndalen borettslag(1)til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

Søkeren/andelseieren må legge ved dokumentasjon at tiltaket tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og byggetekniske krav.

Søkeren/andelseieren dekker selv alle saksbehandlingskostnader og andre kostnader.

Et positivt vedtak fra Generalforsamlingen på oppføringen av bod eller annet byggverk, gir ingen automatisk rett til slik oppføring. For det tilfellet at Generalforsamlingen gir et positivt vedtak må andelseier bringe saken inn for offentlige myndigheter kommune for nødvendige godkjenninger.

Søknaden skal ha en detaljert beskrivelse av det byggverket som ønskes oppført. Nabovarsel omkring tiltakets utforming og plassering skal være gjennomført i forkant.

Det er styret v/styreleder som representerer Brønndalen borettslag i byggesaker.

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.

Dersom bod eller andre byggverk hindrer borettslaget i å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner, plikter andelseier å fjerne bygget og dekke alle merkostnader.

Likeledes kan det gis pålegg om fjerning dersom bygget representerer en fare eller dersom det ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt.

Boder og andre byggverk som er satt opp, dekkes ikke av borettslagets forsikringer eller ansvar. Andelseier må selv forsikre boder og andre byggverk.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 515.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

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

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes 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 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Bare fysiske personer som bor i borettslaget kan velges til styret.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

- (5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **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. Diverse bestemmelser**

### **12-1 Kameraovervåkning**

Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene

## BRØNNDALEN BORETTSLAG

### HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Borettslaget skal være et godt og trygt sted å bo. Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg.

I tillegg gjelder egne ordensregler for parkering, bruk av garasjene, husdyrhold, og bruksoverlating i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, og besøkende som han gir tilgang til eiendommen. Bestemmelsene i ordensreglene er en del av vedtektene for borettslaget. Jfr. Vedtektene pkt. 6.

1. Tøy må ikke henges til tørk i høyde over altanrekkverket. For tørking av klær på terrassen, kan en benytte tørkestativ (ca. 1 m). Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på terrassen, i trappeoppganger eller igjennom vinduer. Lufting av sengetøy er kun tillatt på terrassen under rekkverk høyde. Det er heller ikke tillatt å bruke terrassen som lagringsplass.
2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg o.l. må kun benyttes hensynsfullt og avdempet. Etter kl. 22.00 skal det være ro, så vel ute og inne. Lek i oppganger og fellesganger er ikke tillatt. Boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring på helligdager og søndager er ikke tillatt. (1 mai og 17. mai eks).
3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket
4. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut i felles ganger, da matlukt og dårlig lukt kan sjenere nabo beboerne.
5. Grilling med elektrisk grill og gassgrill tillatt. Det er ikke lov å grille med kullgrill eller engangsgrill. (mer info om grilling på borettslagets hjemmeside)
6. Sykler, kjelker/akebrett, ski utstyr og barnevogner skal ikke hensettes i felles ganger. Dette skal henholdsvis settes i egne barnevogns rom og i sykkel boder, eller i boder tilhørende leiligheten. Gjester kan også gis tillatelse til å benytte barnevogns rom til plassering av barnevogner, etter henvisning fra beboer.
7. Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer, knytt igjen, og kastes i nedkastene til boss-suget. Hensetning av boss og gjenstander er ikke tillatt, (sko, støvler, våte klær, sykler etc.) da det skal være fri ferdsel i fellesgangene. For større gjenstander og boss, skal dette kastes i bosscontainere som blir satt ut etter datoer i Brønndalen sin års kalender og borettslagets hjemmeside. Det er satt ut egne containere for papir- og plastavfall og glass/metall. Ved overtredelse av dette påbudet vil ansvar bli gjort gjeldene, og kostnad for fjerning av gjenstander og boss blir tilført andelseier/beboer.

8. Beboer skal benytte tildelt garasje plass. Hver beboer er ansvarlig for orden og renhold av den tildelte plass. (Jfr. ”Regler for parkering” og ”Regler for bruk og fremleie av garasje plass i borettslaget”).
9. Fotballsparking og ballspill, skating, og bruk av rulleskøyter mellom blokkene, og på plenene er ikke tillatt. Det er også forbudt å bruke skateboard og rulleskøyter i oppganger og fellesganger.
10. Ekstra antenner/Parabol er ikke tillatt å montere. Borettslaget har kabel anlegg som er tilrettelagt i hver leilighet. Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper til leiligheten.
11. Det er ikke lov å utøve hærverk på borettslagets eiendom. Samtlige beboere plikter å påse at hærverk blir hindret utført, og skal melde eventuelle skader, med navn på ansvarlige til styret, eller tillitsvalgte for den enkelte blokk. Alle klager og skader som blir meldt skal ha mer enn 1 underskrift, og skal gå igjennom tillitsvalgte
12. Leieboer må til enhver tid rette seg etter de påbud som SBBL og styret i Brønndalen borettslag gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen
13. Alle beboerne har ansvar for at rennene og ristene i nedløpet på terrassen blir rengjort, etter behov. Lekkasje fra overnevnte terrasse kan beboer selv bli gjort ansvarlig for.
14. Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer på borettslagets fellesområder. Med dette menes at en ikke kan sette opp hekker og gjerder som blir til fysisk hindringer på fellesområde. Våre fellesområder er til fri benyttelse og bruk av alle beboerne i laget.

Styret kan fremme forslag om endring av ordensreglene, dersom behovet tilsier det, men ikke uten skriftlig varsel om dette. Ordensreglene erstatter tidligere utleverte husordensregler, og gjelder for lavblokker og høyblokken.

**BRØNNDALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>33 371 076</b>	<b>10 550 495</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-33 888 008	-116 554 355
Tilbakeføring av avskrivning	16	406 095	391 651
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2	-302 648
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	-124 615
Tillegg salgssum anl. midler		0	264 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-31 125	-477 500
Tillegg for nye langsiktige lån	19	796 000 000	139 707 837
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-732 857 616	0
Innsk. øremerk. bankkto		-95 393	-83 790
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>29 533 951</b>	<b>22 820 580</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>62 905 027</b>	<b>33 371 076</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		84 999 157	36 655 725
Kortsiktig gjeld		-22 094 130	-3 284 649
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>62 905 027</b>	<b>33 371 076</b>

**BRØNNDALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	35 297 518	34 248 996	36 046 000	37 947 000
Ladeinntekter elbil		277 352	215 121	185 000	185 000
Andre inntekter	3	99 206	455 322	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>35 674 076</b>	<b>34 919 439</b>	<b>36 231 000</b>	<b>38 132 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 915 252	-2 746 171	-3 336 000	-3 296 000
Styrehonorar	5	-782 199	-582 000	-420 000	-352 049
Avskrivninger		-406 095	-391 651	-406 000	-406 000
Revisjonshonorar	6	-23 378	-22 809	-23 920	-24 638
Forretningsførerhonorar		-511 645	-491 965	-519 750	-543 139
Konsulenthonorar		-2 234 385	-865 464	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	7	-37 068 331	-124 217 908	-35 579 600	-37 085 888
Forsikringer		-1 307 069	-1 440 570	-1 621 100	-1 804 100
Kommunale avgifter	8	-7 570 805	-6 764 046	-7 825 350	-8 137 920
Ladekostnader EL-bil		-7 900	-10 620	0	-95 000
Energi/fyring	9	-2 043 669	-2 532 082	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-993 972	-1 113 879	-792 000	-815 760
Andre driftskostnader	10	-2 149 246	-2 027 944	-1 925 520	-1 931 635
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-58 013 946</b>	<b>-143 207 108</b>	<b>-54 991 240</b>	<b>-57 034 129</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-22 339 870</b>	<b>-108 287 669</b>	<b>-18 760 240</b>	<b>-18 902 129</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 654 912	7 669 637	1 000 000	2 052 000
Finanskostnader	12	-19 203 051	-15 936 323	-13 000 000	-13 087 322
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 548 138</b>	<b>-8 266 686</b>	<b>-12 000 000</b>	<b>-11 035 322</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-33 888 008</b>	<b>-116 554 355</b>	<b>-30 760 240</b>	<b>-29 937 451</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-33 888 008	-116 554 355		

**BRØNNDALEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134**

**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	90 761 640	90 761 640
Rehabilitering	14	2 968 644	2 968 642
Tomt		11 354 389	11 354 389
Leiligheter/lokaler	15	139 953	139 953
Andre varige driftsmidler	16	2 041 274	2 416 244
Øremerkede bankinnskudd		2 542 489	2 307 553
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>109 808 389</b>	<b>109 948 421</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		137 309	297 715
Forskuddsbetalte kostnader		381 699	376 006
Andre kortsiktige fordringer	17	1 789 171	1 997 544
Driftskonto OBOS-banken		3 658 765	6 192 636
Driftskonto OBOS-banken II		12 035	17 353
Kortkonto OBOS-banken		16 390	7 202
Skattetrekkskonto OBOS-banken		200 669	189 384
Innestående i andre banker		77 912 415	26 723 238
Sparekonto OBOS-banken		890 704	854 646
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>84 999 157</b>	<b>36 655 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>194 807 546</b>	<b>146 604 146</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 443 * 100		44 300	44 300
Udekket tap 2021	18	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	18	-217 669 965	-196 087 654
Andel R1	18	-28 485 467	-17 426 191
Andel R2	18	-19 467 459	-18 142 282
Andel garasje	18	343 982	265 224
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-274 320 884</b>	<b>-240 432 878</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	423 000 000	359 857 616
Borettsinnskudd	20	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	21	2 149 201	2 009 659
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>447 034 301</b>	<b>383 752 375</b>

Leverandørgjeld		16 493 661	1 425 427
Skyldige offentlige avgifter	22	338 829	310 942
Påløpte renter		5 015 839	1 314 833
Annen kortsiktig gjeld	23	245 801	233 447
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 094 130</b>	<b>3 284 649</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>194 807 547</b>	<b>146 604 146</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.05.2026  
Styret i Brønnandalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/      Frode Liseth /S/      Eva Vibeke Rosenberg /S/  
Børge Hermann Walter Hansen /S/      Harald Rutle /S/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Drift Blokk	26 961 602
Drift R-2	3 236 194
Drift R-1	2 312 442
Forretningslokale	489 276
Garasjeleie	1 874
Garasje	580 567
Internett/Dekoder	811 800
Leie	87 720
Parkeringsleie	2 435
Fremleie tillegg	8 520
Renhold Blokk	805 088
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>35 297 518</b>

**NOTE 3****ANDRE INNTEKTER**

Leieavtale Lyse	46 478
Parkeringskort KIDSA	33 600
Telenor Norge AS	12 678
Nøkler	6 450
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>99 206</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 902 726
Overtid	-145 035
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-245 731
Fri telefon	-8 784
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-9 576
Naturalytelser speilkonto	25 472
Arbeidsgiveravgift	-451 026
Pensjonskostnader	-91 280
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 299
O/U premie	-1 557
Gruppeliv/ulykke	-7 112
Refusjon sykepenger	6 128
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Kantinekostnader	-5 627
Andre personalkostnader	-34 699
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 915 252</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-782 199
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-782 199</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -59 591

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-23 378
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-23 378</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Henning Larsen Architects AS	-98 236
Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	-925 354
OBOS Eiendomsforvaltning	-1 530
Konsulettjenester - Atik AS	-819 844
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 832 702
Hovedentreprenør rørprosjekt - Byggmester Markhus AS	-10 044 343
Hovedentreprenør fasade - Asane Byggmesterforretning AS	-8 600 393
Multiconsult Norge AS	-136 089
Kjell Hansen Elektro AS	-50 349
Bjørsvik Takst & Eiendom AS	-19 376
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 556 717</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-6 623 077
Drift/vedlikehold VVS	-454 903
Drift/vedlikehold elektro	-954 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-844 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 120 087
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 241
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-297 111
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 010
Reparasjon og vedlikehold annet	-66 196
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-37 068 331</b>

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 626 550
Vann- og avløpsgebyr	-3 383 286
Feie- og tilsynsgebyr	-24 539
Renovasjonsgebyr	-2 536 430
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-7 570 805</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 043 669
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 043 669</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 300
Container	-146 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-89 779
Annen leiekostnad	-137 700
Håndverktøy	-91 963
Diverse utstyr	-14 992
Annet driftsmateriale	-91 187
Lyspærer og sikringer	-17 779
Renhold ved firmaer	-847 490
Snørydding	-106 288
Gressklipping	-172 595
Andre driftskostnader	-11 248
Kontor- og datarekvisita	-51 699
Trykksaker	-6 763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-59 591
Andre kontorkostnader	-60 005
Telefon/bredbånd	-21 197
Telefon, annet	-8 300
Drivstoff	-13 758
Vedlikehold biler/maskiner	-72 050
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-4 793
Kontingenter	-93 199
Bank- og kortgebyr	-6 214
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-12 392
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 149 246</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 454
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 804
Renter bank	821 018
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 287
Andre renteinntekter	6 696 350
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 654 912</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 271 714
Pantegjeldsrenter	-3 411 567
Pantegjeldsrenter	-9 503 434
Pantegjeldsrenter	-4 612 675
Pantegjeldsrenter	-260 871
Pantegjeldsrenter	-142 293
Renter på leverandørgjeld	-497
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-19 203 051</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	77 915 262
Kostpris/Bokf.verdi 2003 Ombygging 5 nye leiligheter	4 812 888
Kostpris/Bokf.verdi 2003 Bosshus	3 000 000
Kostpris/Bokf.verdi 2004 Ballplass	1 506 941
Kostpris/Bokf.verdi 2009 Nye parkeringsplasser	221 948
Kostpris/Bokf.verdi 2009 Overvåkingsanlegg	75 596
Kostpris/Bokf.verdi 2010 Påkostning R2	2 736 525
Kostpris/Bokf.verdi 2012 Påbygg traktorgarasje	342 324
Kostpris/Bokf.verdi 2019 Nye parkeringsplasser	150 156
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>90 761 640</b>

Tomten ble kjøpt i 1978

Gnr.123/bnr.274 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278

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

**NOTE 14****REHABILITERING****PROSJEKT RØR I RØR**

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	390 796
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	6 051 541
Bankadviser AS	557 313
Konsultetjenester - Atik AS	3 661 969
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	151 070
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	15 037 486
GEFO Rørservice AS	14 766
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	37 500
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	217 701 172
Endringsarbeidr - Byggmester Marhus AS	13 439 274
HMS - Eriksen AS	136 089
Byggmester Markhus - Brakkerigg	353 022
Østensen eiff	608 519
Vitek Miljø AS	267 001
Elektronikk - Kjell Hansen AS	146 889
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	2 013 031
Bjørsvik Takst & Eiendom AS	35 001
Kostnadsføring prosjekt	-260 770 570
OBOS Eiendomsforvaltning	32 010
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>1</b>

**PROSJEKT FASADE**

Henning Larsen Architects AS	98 236
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	560 935
OBOS Eiendomsforvaltning	1 530
Hovedentreprenør I - Åsane Byggmesterforretning AS	8 600 393
Kjell Hansen Elektro AS	31 937
Kostnadsføring prosjekt	-9 293 032
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>1</b>

**NY DRIFTSBYGNING**

Henning Larsen Architects AS	8 313
Byggmester Hindenes AS	96 355
Brannteknisk - Sweco	61 250
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	760 136
Eriksen HMS	67 842
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	7 100
GEFO Rørservice AS	56 250
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	1 911 395
<b>SUM</b>	<b>2 968 641</b>

**NOTE 15****LEILIGHETER**

Leiligheter	139 953
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>139 953</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Caddy RL 17971	
Tilgang 2020	161 000

Avskrevet tidligere	-69 767	
Avskrevet i år	-16 100	75 133
Arbeidsmaskiner Pallegaffel		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet tidligere	-21 556	
Avskrevet i år	-16 167	10 777
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-79 373	1
Lift/kompresator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-281 247	
Avskrevet i år	-74 999	393 745
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-15 688	1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-46 840	
Avskrevet i år	-11 959	997
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2025	31 125	
Avskrevet i år	-6 225	24 900
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	1
Traktor nr. 1 - AVANT 860		
Kostpris	2 625	
Tilgang 2021	1 110 625	
Tilgang 2022	201 250	
Avskrevet tidligere	-487 644	
Avskrevet i år	-137 809	689 047
Traktor nr. 3		
Tilgang 2024	414 375	
Avskrevet tidligere	-24 172	
Avskrevet i år	-41 438	

		348 765
Møbler		
Tilgang 2023	132 813	
Avskrevet tidligere	-76 350	
Avskrevet i år	-33 877	
		22 586
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	28 015	
Avskrevet tidligere	-11 206	
Avskrevet i år	-5 603	
		11 206
Datautstyr		
Tilgang 2019	54 669	
Avskrevet tidligere	-54 668	
		1
MacBOOK og Samsung Odyssey skjerm		
Tilgang 2022	29 485	
Avskrevet tidligere	-23 753	
Avskrevet i år	-5 731	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-24 874	
		1
Mobiltelefon		
Tilgang 2022	17 638	
Avskrevet tidligere	-12 248	
Avskrevet i år	-5 389	
		1
Projektor		
Tilgang 2022	28 483	
Avskrevet tidligere	-26 900	
Avskrevet i år	-1 582	
		1
Avfukter		
Tilgang 2022	17 524	
Avskrevet tidligere	-15 576	
Avskrevet i år	-1 947	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønnaldalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-46 404	
Avskrevet i år	-13 921	
		9 281
Porttelefon Brønnaldalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-45 122	
Avskrevet i år	-12 306	
		4 101
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	-21 042	
		42 083
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 041 274</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-406 094</b>

**NOTE 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 789 171
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 789 171</b>

**NOTE 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Den Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,740 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	98 000 000	0

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,03 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i 2024	-139 707 836	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	261 857 616	0

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,580 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2025	-373 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	373 000 000	0

Den Danske Bank - Felles

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26

Opprinnelig 2025	-389 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-389 000 000

Den Danske Bank - Blokk

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26

Opprinnelig 2025	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-12 000 000

Den Danske Bank - R1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26

Opprinnelig 2025	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-22 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-423 000 000</b>

Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet.

Avdrag vil påløpe fra 01.07.2027. Denne økningen av lånekostnader er allerede hensyntatt i nåværende innkreving av felleskostnader

**NOTE 20****BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-21 885 100
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-21 885 100</b>

**NOTE 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-438 201
Garasjeinnskudd	-1 711 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 149 201</b>

**NOTE 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-200 669
Skyldig arbeidsgiveravgift	-138 160
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-338 829</b>

**NOTE 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-245 731
Annen kortsiktig gjeld	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-245 801</b>

**NOTE 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	423 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>444 885 100</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 761 640
Tomt	11 354 389
<b>TOTALT</b>	<b>102 116 029</b>

**AVDELINGSREGNSKAP PR 31.12.25**

6134 - Brønddalen Borettslag

	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	584 876	2 371 298	3 304 060	29 037 284	35 297 518
LADEINNTEKTER EL-BIL		20 108	23 187	234 058	277 352
ANDRE INNTEKTER		2 454	2 830	93 922	99 206
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>584 876</b>	<b>2 393 860</b>	<b>3 330 077</b>	<b>29 365 264</b>	<b>35 674 076</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	-35 697	-226 178	-260 807	-2 632 720	-3 155 402
STYREHONORAR		-39 299	-45 315	-457 435	-542 049
AVSKRIVNINGER	-1 050	-27 936	-32 332	-344 777	-406 095
REVISJONSHONORAR		-1 695	-1 954	-19 728	-23 378
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-37 094	-42 774	-431 777	-511 645
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		-180 691	-183 728	-1 869 965	-2 234 385
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 246	-10 832 976	-1 813 400	-24 136 710	-37 068 331
FORSIKRINGER	-58 864	-169 003	-194 683	-884 519	-1 307 069
KOMMUNALE AVGIFTER	-106 051	-646 215	-814 087	-6 004 452	-7 570 805
LADEKOSTNADER EL-BIL		-573	-660	-6 667	-7 900
ENERGI / FYRING	-19 210	-12 058	-22 072	-1 990 329	-2 043 669
TV-ANLEGG/BREDBÅND		-74 043	-85 262	-834 667	-993 972
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-108 632	-188 569	-1 852 045	-2 149 246
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-506 118</b>	<b>-12 356 393</b>	<b>-3 685 643</b>	<b>-41 465 791</b>	<b>-58 013 946</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>78 758</b>	<b>-9 962 533</b>	<b>-355 566</b>	<b>-12 100 527</b>	<b>-22 339 870</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>					
FINANSINNTEKTER		574 118	665 977	6 414 817	7 654 912
FINANSKOSTNADER		-1 670 861	-1 635 588	-15 896 601	-19 203 051
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-1 096 743</b>	<b>-969 611</b>	<b>-9 481 784</b>	<b>-11 548 138</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>78 758</b>	<b>-11 059 276</b>	<b>-1 325 177</b>	<b>-21 582 311</b>	<b>-33 888 008</b>
<b>EGENKAPITAL</b>					
		<b>2025</b>	<b>2024</b>		
Innskutt egenkapital 443*100		44 300	44 300		
Udekket tap 2021		-9 086 275	-9 086 275		
Andel Blokk		-217 669 965	-196 087 654		
Andel R1		-28 485 467	-17 426 191		
Andel R2		-19 467 459	-18 142 282		
Andel garasje		343 982	265 224		
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-274 320 884</b>	<b>-240 432 878</b>		

Til generalforsamlingen i Brønnandalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønnandalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 33 888 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post: [hordaland@rg.no](mailto:hordaland@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.hordrev.no](http://www.hordrev.no)

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 08. mai 2026

**Hordaland Revisjon AS**

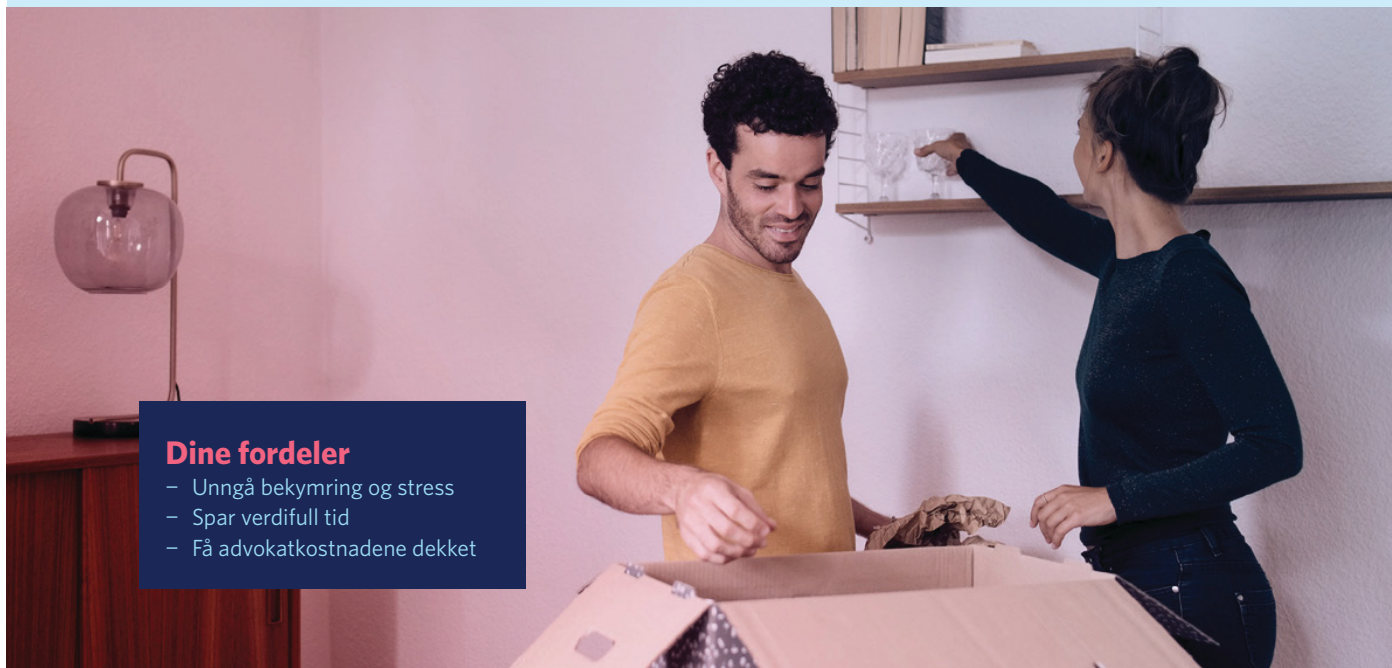


Roger Sleire

Statsautorisert revisor

# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-  
megling får du en ekstra trygg start  
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-  
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til  
å fortsette forsikringen hos Kolibri  
eller velge et annet forsikringsselskap.  
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for  
praktisk informasjon og muligheter.

# Forsikring fikser vi.

**K** Kolibri

Les mer om oss på  
→ [kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



## 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 eigedom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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 verdivurdering, 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](http://emera.no)



Hamza Yousaf Choudhary  
Eiendomsmegler | Partner

hamza.choudhary@emera.no  
+47 941 12 222

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



Hamza Yousaf Choudhary  
hamza.choudhary@emera.no  
941 12 222

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling 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 BINDENDI 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

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING