WESSELS GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Tegning
Info forretningsfører
Vedtekter
Husordensregler
Generalforsamling 2025
Protokoll og årsregnskap
Plankart og planinfo
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Wessels gate 8
5006 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1914
BRA: 82 m^2
BRA-i: 82 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	12	1	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Wessels gate 8
5006 Bergen

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/30889

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Etasjeskille har skjevheter.

Registrert planhetsavvik på +/- 45mm i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, gjelder bad, kjøkken, soverom 2 og stue.
Det registreres stedvis værslitt overflate utvendig, noe oppsprukket trevirke og malingsavskalling.
Entrédør og vindu i gang er eldre og ikke tilfredsstillende brann og lyd krav etter dagens krav.

TG 1 settes på nyere vindu.
TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftinger av eldre vindu i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Deler av pipe er innkledd i vegger mot nabo/yttervegg.
Det registres noe riss/sprekker i fuge på synlig teglstein i stue.
Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med gass.
- Mikro.
- Kaffemaskin.

Det registreres oppsprukket trevirke i benkeplate.
Det registreres eldre fuktmerker i benkeplate bak vask.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes utbedring/oppgradering av benkeplaten med vask i tiden som kommer.

Oppsummering av avtrekk

Ventilator med kullfilter.
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
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.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er plassert på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 8 kurser.

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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon.

Ifølge tidligere eier er det uført elkontroll av BKK i 2018.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga alder/manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Elpunkt til varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling.
Det er noe begrenset kontroll grunnet stikkontakt er plasser bak berederen.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Fast tilkopling anbefales (da vil man unngå risiko for varmgang og brann).

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har naturlig ventilasjon
Kjøkken vifte med kullfilter.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er 10mm høydeforskjell fra dør til sluk og 5mm målt 80 cm fra sluk.
Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Vindu er plassert i våtsone.
Det registreres riss/sprekker i enkelte flis og flisefuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det registreres misfarging i fuger i dusjsone.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det er ikke mulig å kontrollere om membran er ført under klemringen.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det registreres hull i flis fra eldre innredning kun tettet med silikon.
Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 settes grunn type ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot yttervegg/kjøkkeninnredningen, samt at vegg mot bad er massiv heltre vegg med ukjent oppbygging.

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.

Grunnet alder anbefales jevnlig kontroll av overflater.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert branndør eller vindu fra gang mot felles oppgang.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Enkelte av røykvarslerne er eldre enn 10 år, bør skiftes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Marie Forthun Næss** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Tobias Råkil Ingebrigtsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland** Telefon: **92444334**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS** Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Wessels gate 8, 5006 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	164	Bruksnr:	245	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	302	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1914**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Tak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, belegg på kjøkken, ellers eldre tregulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater i mur, strie/tapet, panel og slette vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2024:
- Eldre tregulv er slipt og behandlet, ikke soverom 2.
2023:
- Et vindu i stue er skiftet.
- Malt vegger og tak i stue, spisestue og soverom.
- Malt fliser på baderomsgulvet.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1914 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

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 byggteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	82	82	0	0	8
Eksterne boder	4	0	4	0	0
Totalt m²	**86**	**82**	**4**	**0**	**8**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	82	82	0	0	8
Totalt m²	**82**	**82**	**0**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	82	80	2	Entré/gang (7,5m2). Stue (18,9m2). Spisestue (17m2). Soverom 1 (15,4m2). Bad (2,2m2). Kjøkken (8,2m2). Soverom 2 (7m2). Takhøyde i stue målt til	Bod (1,2m2).
Totalt m²	**82**	**80**	**2**		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	4	0	4		Bod (3,5m2).
Totalt m²	**4**	**0**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. 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.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Disponerer to boder på loft med gulvareal på ca 6,7m2 og 2,3m2, ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når balkong er oppgradert.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Nordvendt balkong med utgang fra kjøkken på ca 7,6m2.
Balkong er del av felles balkonger.

Rekkverk i stål og terrassebord i trevirke.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med glassfelt. Vindu mot felles gang med et lags glass. Vindu og balkongdører med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom 1 fra 2010 og et vindu i stue fra 2022. Øvrige vindusglass er datostemplet 1985	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, gjelder bad, kjøkken, soverom 2 og stue.
Det registreres stedvis værslitt overflate utvendig, noe oppsprukket trevirke og malingsavskalling.
Entrédør og vindu i gang er eldre og ikke tilfredsstillende brann og lyd krav etter dagens krav.

TG 1 settes på nyere vindu.
TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftinger av eldre vindu i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er antatt i trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Det registreres stedvis knirk.
Etasjeskille har skjevheter.

Registrert planhetsavvik på +/- 45mm i stue.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Deler av pipe er innkledd i vegger mot nabo/yttervegg.
Det registres noe riss/sprekker i fuge på synlig teglstein i stue.
Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med gass.
- Mikro.
- Kaffemaskin.

Det registreres oppsprukket trevirke i benkeplate.
Det registreres eldre fuktmerker i benkeplate bak vask.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes utbedring/oppgradering av benkeplaten med vask i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilator med kullfilter.
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

TG 2 settes grunnet type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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?	Ja

Det er ikke etablert branndør eller vindu fra gang mot felles oppgang.

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?	Ja

Enkelte av røykvarslerne er eldre enn 10 år, bør skiftes ut.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent når det er gjort arbeid med avløpsrør.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
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.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent når det er gjort arbeid med vannrør.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran er plassert på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

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

Ukjent når det sist er gjort arbeid på elanlegget.

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, stikkkontakter, 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 8 kurser.

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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon.

Ifølge tidligere eier er det uført elkontroll av BKK i 2018.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga alder/manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2000	
Størrelse	
76 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Elpunkt til varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling.
Det er noe begrenset kontroll grunnet stikkontakt er plasser bak berederen.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.
Kravet kom i 2014 - imidlertid ikke tilbakevirkende kraft om bereder/installasjon er eldre)

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
Fast tilkopling anbefales (da vil man unngå risiko for varmgang og brann).

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Leiligheten har naturlig ventilasjon
Kjøkken vifte med kullfilter.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på bad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er 10mm høydeforskjell fra dør til sluk og 5mm målt 80 cm fra sluk.
Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Vindu er plassert i våtsone.
Det registreres riss/sprekker i enkelte flis og flisefuger.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det registreres misfarging i fuger i dusjsone.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Det er ikke mulig å kontrollere om membran er ført under klemringen.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det registreres hull i flis fra eldre innredning kun tettet med silikon.
Gulv/vegger kan derfor være utsatt for lekkasjer.

TG 2 settes på grunn av alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører. - Gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG 2 settes grunn type ventilasjon.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot yttervegg/kjøkkeninnredningen, samt at vegg mot bad er massiv heltre vegg med ukjent oppbygging. 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. Grunnet alder anbefales jevnlig kontroll av overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tobias Råkil Ingebrigtsen	Ingrid Marie Forthun Næss

Gateadresse
Wessels gate 8

Poststed	Postnr
Bergen	5006

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250024

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	VVS Miljøteknikk installerte vaskemaskin og aquasafe i gang. Bademiljø byttet baderomsmøbler i 2019
Arbeid utført av	VVS Miljøteknikk, Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mindre lekkasje i tak utbedret i 2021

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

Beskrivelse	Skjeve gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret liten lekkasje i tak
Arbeid utført av	Bergen Taktekker og Blikkenslagerservice AS

Document reference: 74250024

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

Beskrivelse	Det ble foretatt radonmålin og det ble ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	?

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

Document reference: 74250024

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tobias råkil Ingebrigtsen	a45d229a29c3df1304aff5 40798152a84cbfbe2b	15.05.2025 20:07:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Marie Næss	8666a31a198ec767ec7ed bb05c41184799d3dc6c	15.05.2025 19:55:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250024

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

BASISKART

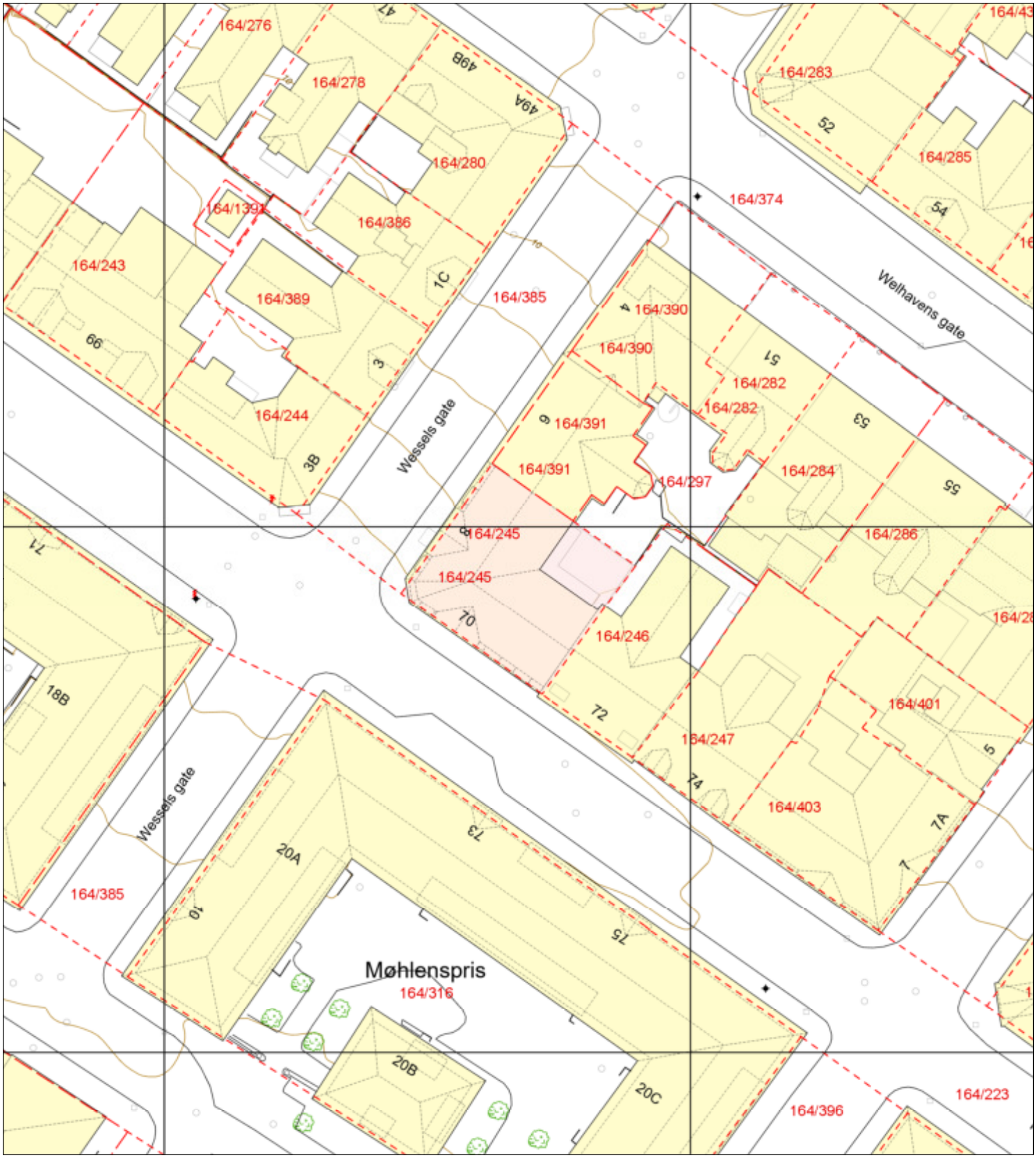
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 29.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/245/0/0
Adresse: Wessels gate 8, 5006 BERGEN m.fl.

N



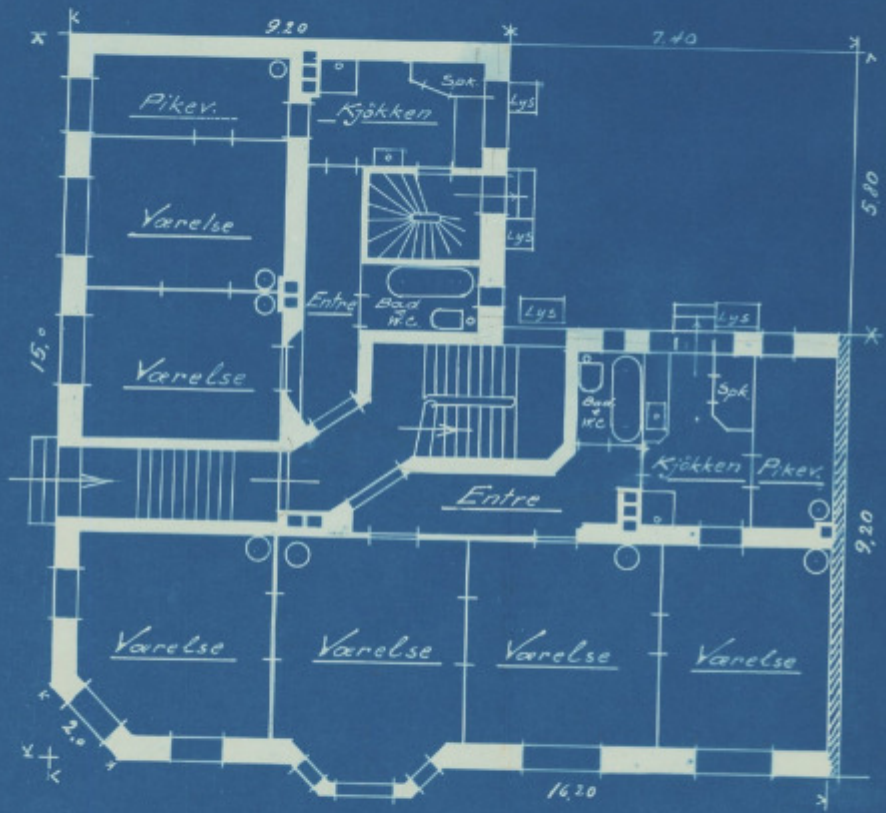
Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

TEGNING

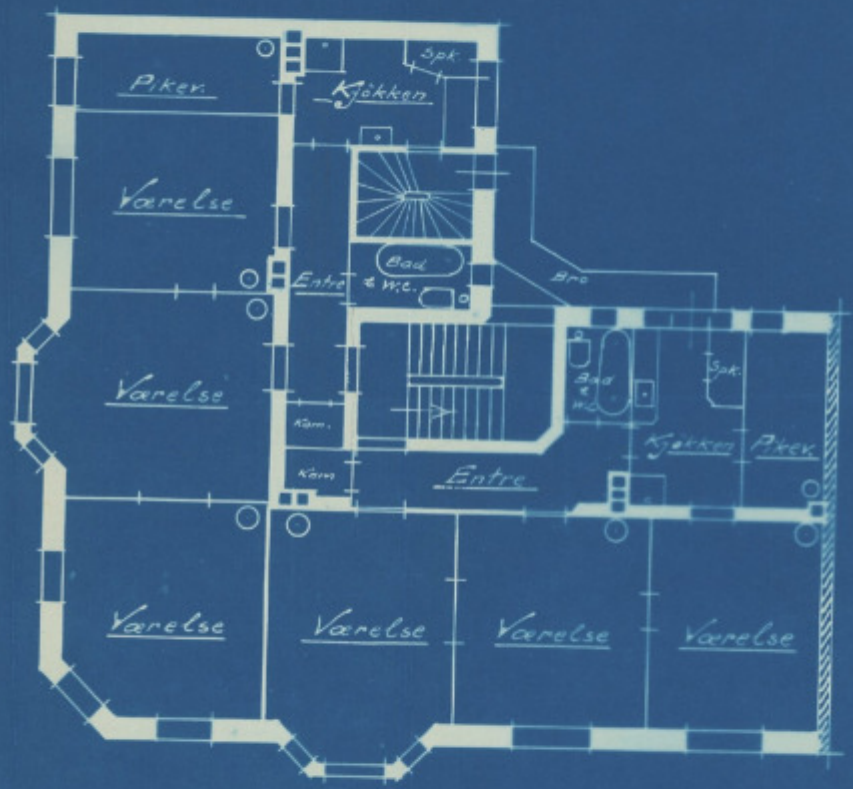
Byggesaksarkiv
Arkivnr. 66
1912

Professor Hansteens Gate Nº 19

1:100



1ste Etage



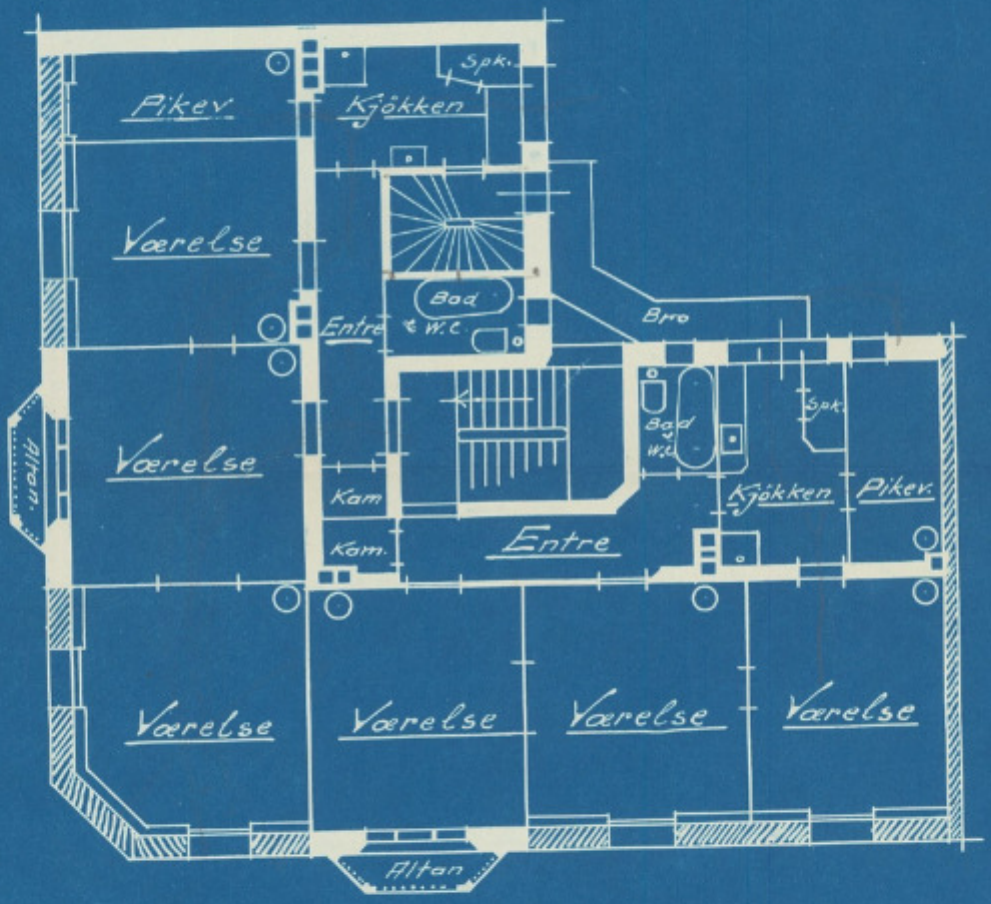
2den & 3die Etage

Bergen 15/4-1912.

Eiendomsskyld
Nr. 66
1912

Professor Hansteens Gate Nº 19.

1:100



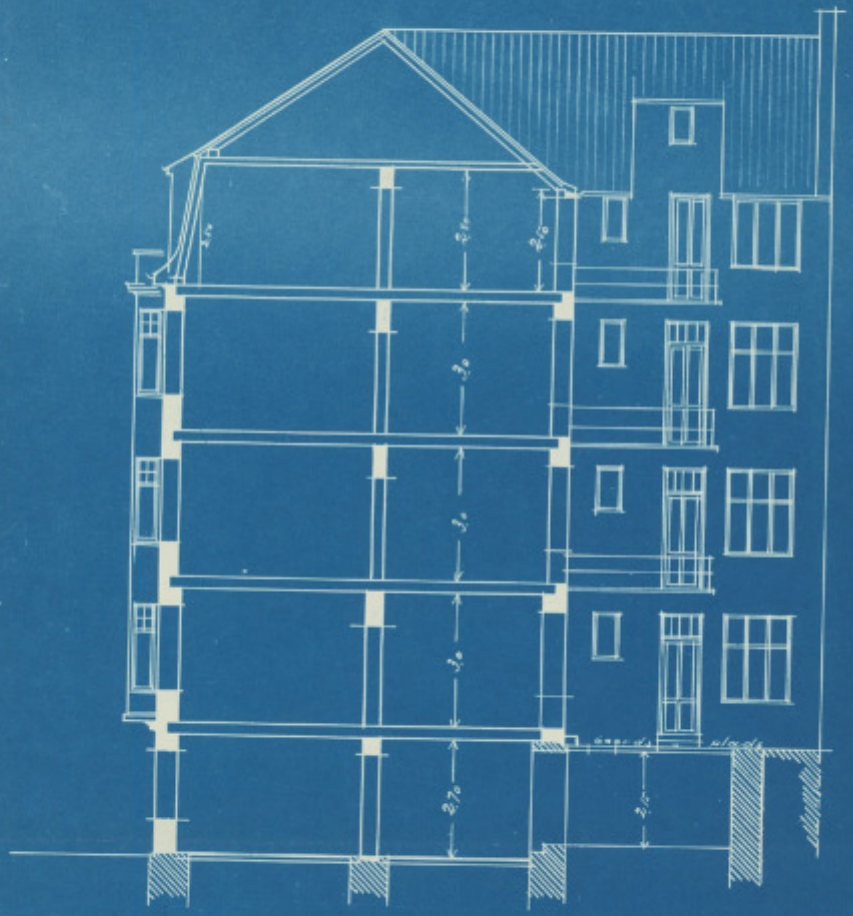
Loftsetage.

Bergen 15/4-1912

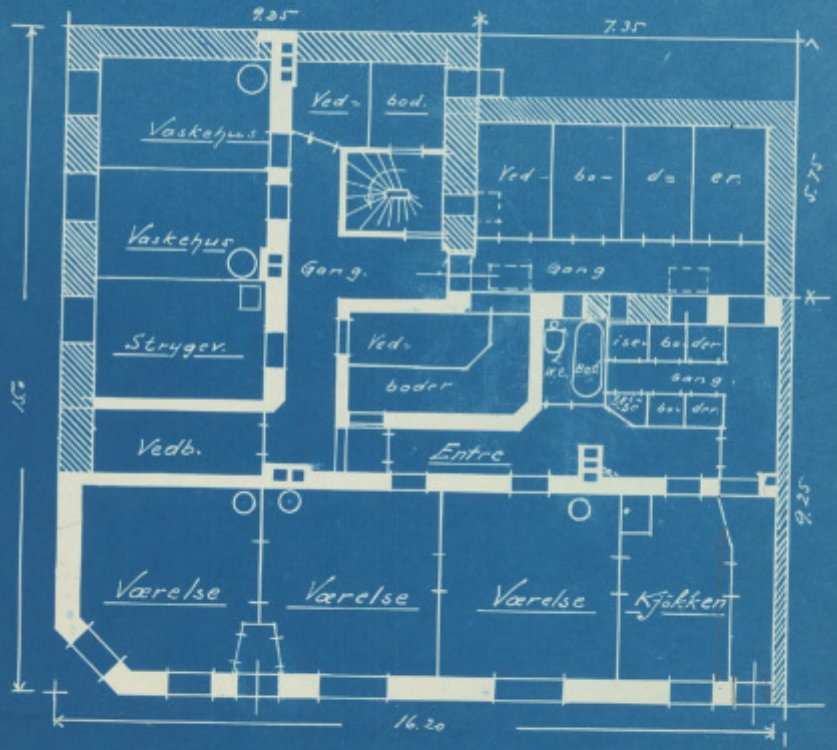
66
1912

Professor Hansteens Gate No 19a.

1:100



Tversnit.

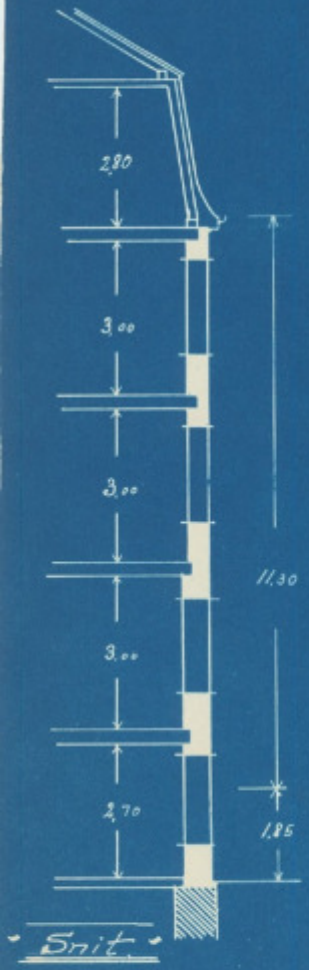


Kjælderplan.

Bergen 15/4 - 1912

Professor Hansteens Gate Nr. 19.

1:100



Snit



Façade mot Wesfels Gate

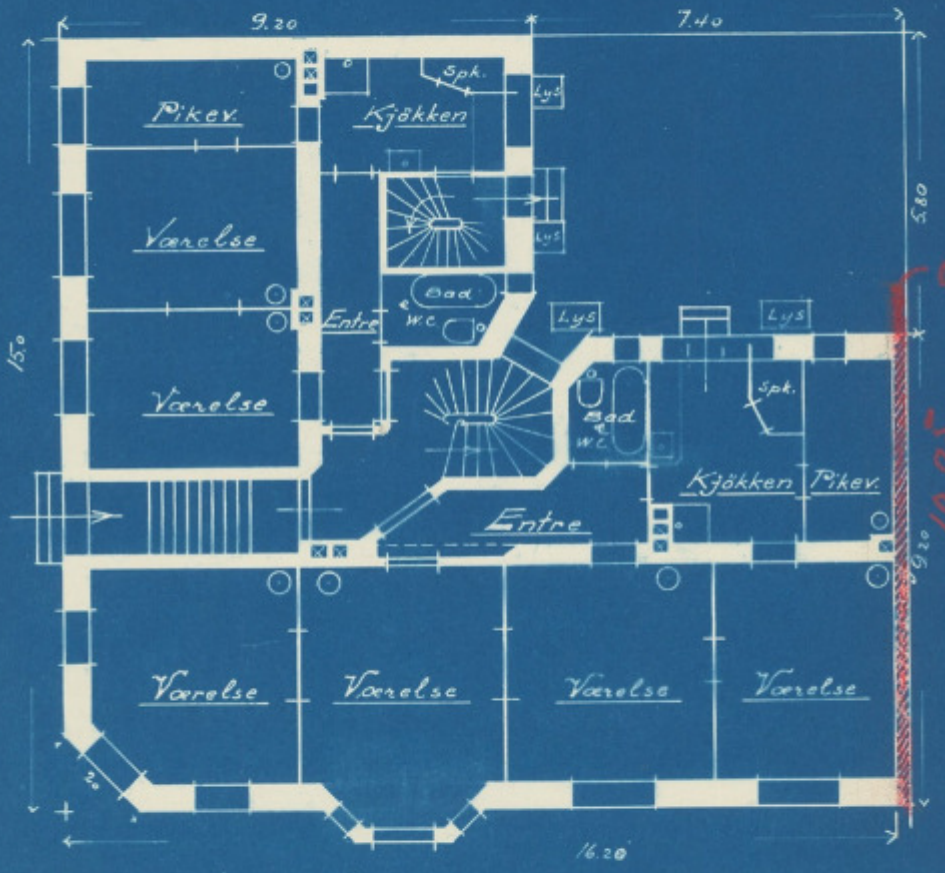


Façade mot Prof. Hansteens Gate

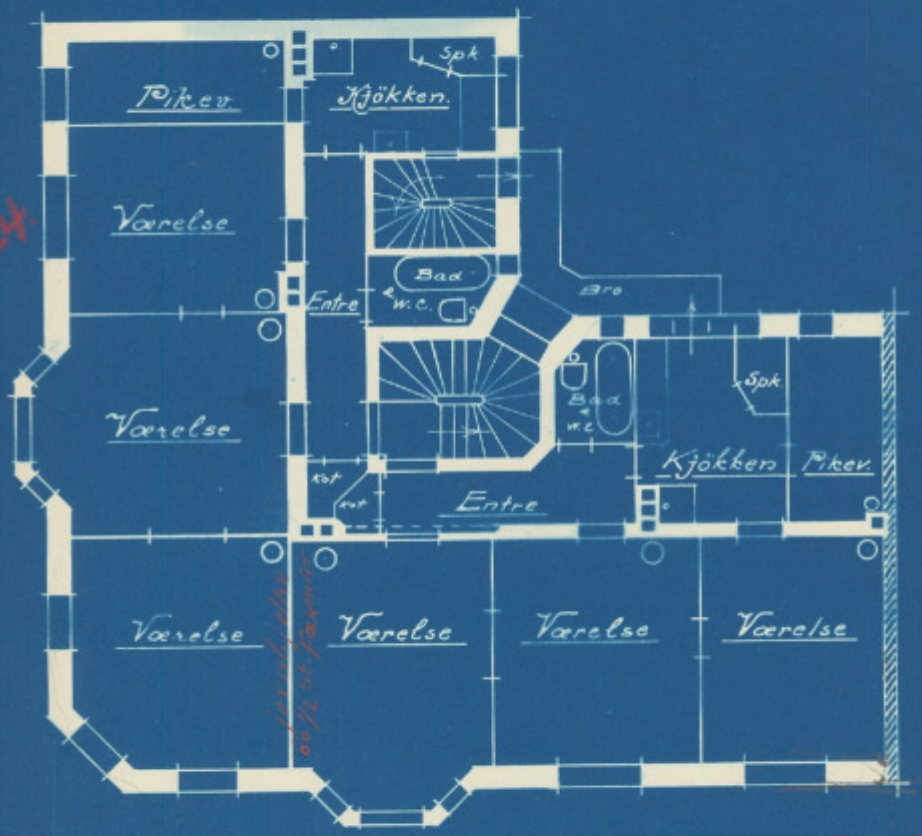
55
1912

Professor Hansteens Gate Nº 19.

1:100.



1ste Etage



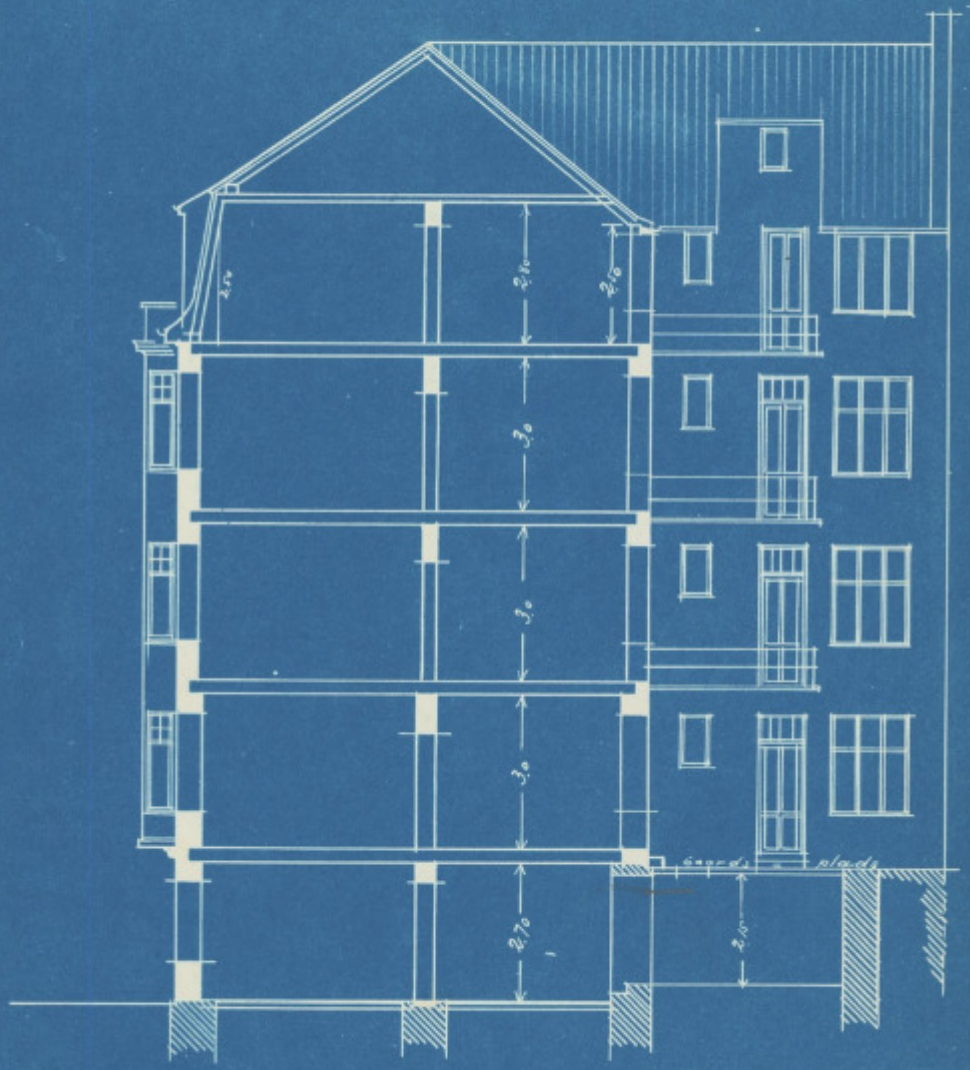
2den & 3die Etage

Bergen 6/4-1912.

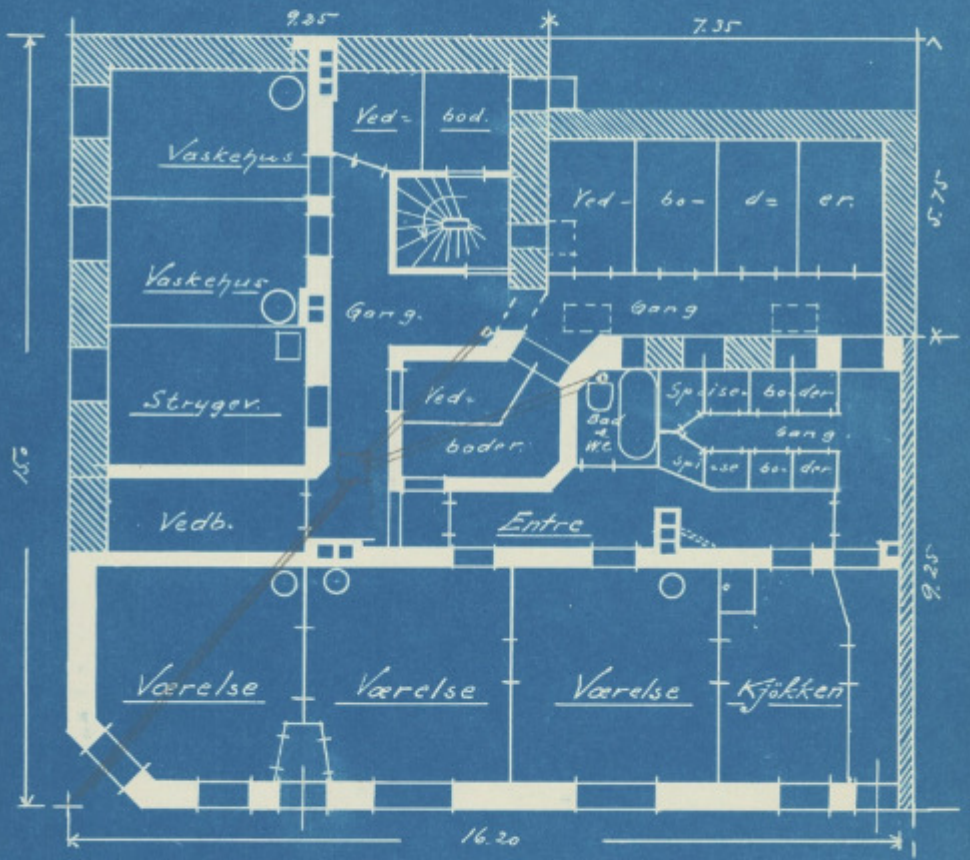
55
1912

Professor Hansteens Gate Nº 19a.

1:100



Tversnit.

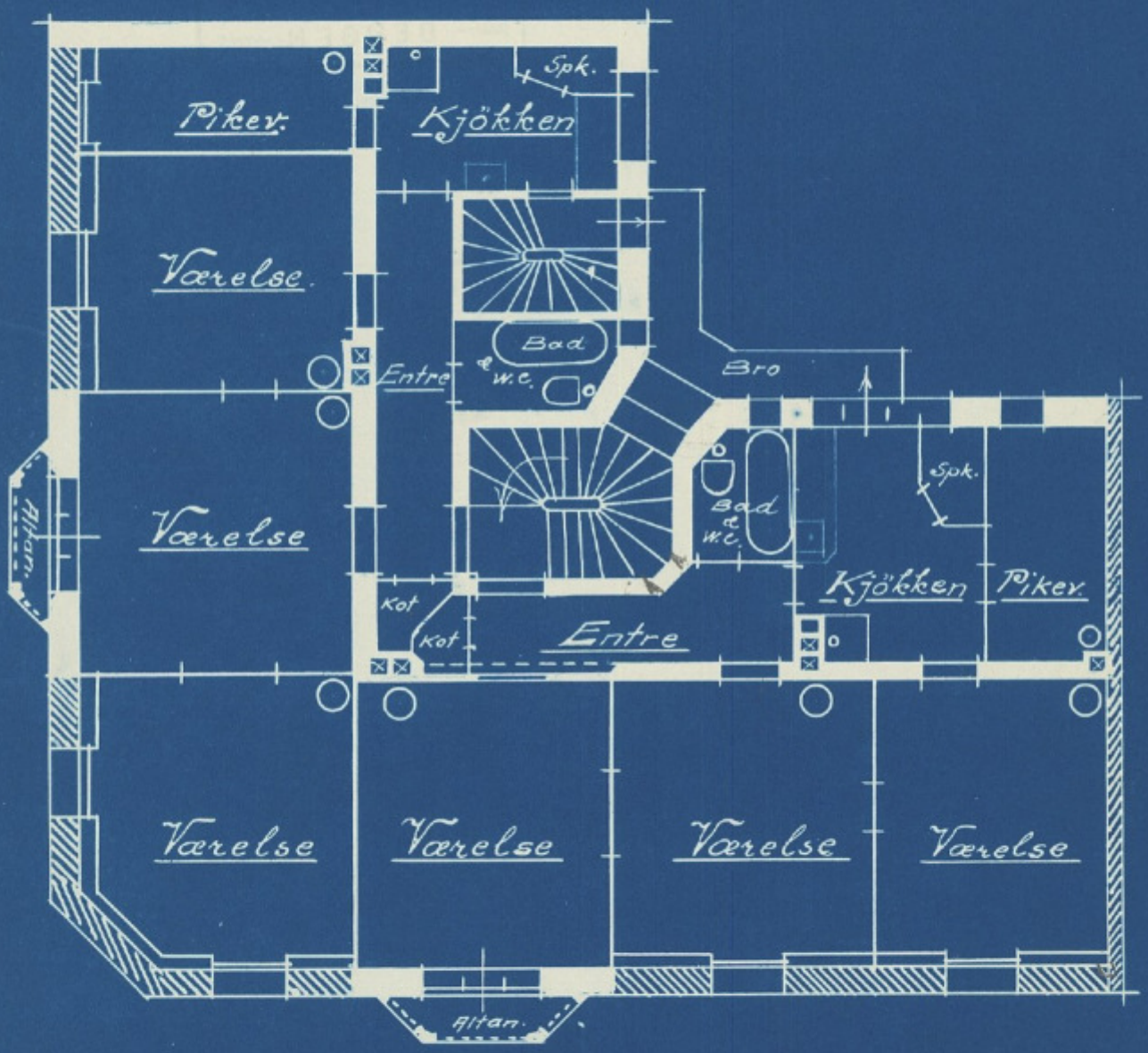


Kjælderplan.

Bergen 6/4 - 1912

Professor Hansteens Gate Nº 19

1:100



Loftsetage

" Bergen 6/4-1912. "

INFO
FORRETNINGSFØRER

a·s Eiendomsforvaltning
Komediebakken 9, 5010 Bergen
Tlf. 55 90 45 30

www.boligselskapet.no
post@boligselskapet.no

Org.nr. 927 347 970 MVA

Opplysninger ved salg av leilighet

Om borettslaget:

- Navn: Borettslaget Professor Hansteensgt. 70
- Org.nr.: 954 743 586
- Kontonr.: 6501 06 96121
- Forsikring: Gjensidige (polisenr. 79483421)
- Gnr./bnr.: 164/245 i Bergen
  Eiendommen(e) er eiet.

Om boligen:

- Leilighet nr. **6** i **Wessels gate 8, 5006 Bergen**.
- Garasje/oppstillingsplass følger ikke med leiligheten.
- Areal **81 m²** (opprinnelige mål/retningsgivende - vi tar ikke ansvar for avvik).
- Adkomstdokumenter: Andelsbrev nr. **302** pålydende kr **100**
  Borettsinnskudd nr. **302** pålydende kr **17 600**
- Eier(e) registrert hos oss er **Tobias Ingebrigtsen og Ingrid M. Næss**.
- Der er forkjøpsrett.
- Dyrehold må det søkes styret om.

Felleskostnader og ligningsverdier:

- Felleskostnader per måned er kr **5 248**.
- Felleskostnadene dekker alle borettslagets faste utgifter, herunder renter og avdrag på lån, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, forsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.
- Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. **31,4 %** avdrag og **19,5 %** renteutgifter.
- Det er ikke vedtatt endring i felleskostnadene.
- Det er iverksatt tiltak som kan medføre økning av felleskostnader.
- Evt. skyldige felleskostnader innbetales til konto nr. **6501 06 96121** og er per d.d. kr **543,00**.
- Ligningstall per 31/12:

Andel inntekter	Andel kostnader	Andel formue	Andel gjeld
1 136	**13 497**	**29 257**	**192 936**

- Fellesgjeld for hele borettslaget er kr **1 556 261** (per 31/12).

Gjeldsopplysninger:

Bank	Oppr. lån	Type	Rentesats	Nedbet.	Årlige avdrag, renter	
DNB	2 075 000	Serie	6,600 Flytende	2034	159 612	99 107
Sum:					**159 612**	**99 107**

Opplysninger om restgjeld finnes i note til regnskapet.

Øvrig informasjon:

- Fellesobligasjonen er tinglyst.
- Det ikke mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Borettslaget har 1. prioritets pant i adkomstdokumentene for eventuelle krav på inntil 2 G.
- Borettslagets andeler er registrert i borettsregisteret i grunnboken. Henvendelser vedr. heftelser og notering/sletting av pant/sperrer, samt melding om overføring av andel, må rettes dit.
- Borettslaget er ikke tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Ved mislighold av felleskostnader kan samtlige eiere måtte dekke manglende felleskostnader, men vil ikke være personlig ansvarlig for gjeld.
- Eierskiftegebyr kr **5 650** (inkl. mva) betales til AS Eiendomsforvaltning, konto 9521.05.03928 mrk. borettslagets navn og leilighetsnr.
- Vedlagte skjema benyttes for søknad om styregodkjennelse og returneres til forretningsfører.

Kontaktinformasjon:

- Styreleder: Inger Høstmark
  Tlf. 90 65 47 54
  professorhansteensgate70@gmail.com
- Forretningsfører: AS Eiendomsforvaltning (NO 927 347 970 MVA)
  Tlf. 55 90 45 30
  post@boligselskapet.no

Bergen, 29.04.2025

AS Eiendomsforvaltning

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

f o r

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

§ 1.

Navn, lagsform og forretningskontor.

Borettslagets navn er Borettslaget Professor Hansteensgt. 70. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

§ 2.

Andeler og ansvar.

Borettslaget består av åtte andeler pålydende ett hundre kroner. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§ 3.

Eierskifte.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 4.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt

husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten til samme leilighet, skal tildeling av leiligheten skje etter ansiennitet. Ansiennitet gjelder fra den dato styret har godkjent ervervelsen av andelen, jfr. § 3. Dersom to eller flere andelshavere har lik ansiennitet, skal tildeling skje etter loddtrekning.

§ 5.

Bruksoverlating.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

1. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
2. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
3. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 6.

Andelseiers bruk.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bodene på loftet og i kjelleren er merket slik at det framkommer hvilke boder de ulike leilighetene kan bruke. Hver leilighet kan også bruke et skap på loftet. Styret i borettslaget holder oversikt over fordelingen av skap og boder. Overdragelse av bruksrett til boder og skap skal godkjennes av styret.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§ 7.

Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr,

apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 8.

Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 9.

Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 10.

Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer samt ett varamedlem.

Funksjonstid for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Vararepresentanter velges for ett år. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styrets leder velges særskilt.

§ 11.

Firmategning.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12.

Styrets oppgaver og myndighet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
6. tiltak som ellers 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.

§ 13.

Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

§ 14.

Innkallelse til generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 15.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Godkjenning av styrets årsberetning.
3. Godkjenning av årsregnskap.
4. Eventuell godtgjørelse til styremedlemmene.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 16.

Møteledelse, flertallskrav og protokoll.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres det ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 17.

Revisjon.

Revisor velges av generalforsamlingen, og skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

§ 18.

Endringer i vedtektene.

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

§ 19.

Forholdet til borettslagsloven.

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder Lov om Borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

Husordensregler.

Husordensreglene pålegger andelseierne visse plikter og en viss regulering av bruken av leilighetene og borettslagets fellesområde/eiendom. Hensikten med husordensreglene er å skape så trivelige forhold som mulig innen borettslaget, og forvalte felles eiendom forsvarlig. Husordensreglene er å oppfatte som en del av vedtektene og skal strengt overholdes.

Bruken av fellesrom.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt i bygningen. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Det samme gjelder bruk av bor eller annen støyende redskap og utstyr, som for eksempel vaskemaskin, tørketromler og sentrifuger.

Det skal være ro i bygningen kl. 23.00 på hverdager, kl. 24.00 i helgene, og det skal være ro frem til kl. 07.00 på hverdager og kl. 08.00 i helgene.

Skal det arrangeres fest eller utøves aktivitet som vil kunne medføre støy utover det normale, må det i god tid gis nabovarsel til de andre beboerne i huset. Andelshaverne er selv ansvarlig for all skade som påføres leiligheten. Alle andelshavere har plikt til å ivareta et forsvarlig hold av leilighet og fellesareal på en måte som ikke går utover fellesverdien.

Trappeoppgangen.

Trappeoppgangen skal vaskes minst en gang per uke. Dette skal gå på rundgang, slik at samme leilighet har ansvaret for vask hver fjerde uke. Trappeoppgangen må ikke benyttes på en slik måte at andre blir sjenert eller at bygningen påføres skader.

Barnevogner kan stå i trappeoppgangen, mens sykler skal stå i kjelleren, enten i bod eller på sykkelparkeringen.

Fellesareal, loft og kjeller

Fellesareal må ikke brukes til lagring utover det de er beregnet for, nemlig; sykler, ski, barnevogner og lignende. Loftet er primært et tørkeareal, og tøy som henges opp må være sentrifugert. Ellers må det utvises stor forsiktighet med vann på loftet.
Andre ting som må stå utenfor private boder, må plasseres slik at det ikke hindrer klestørk. Alle ting utenfor egne boder må merkes med eierens navn.
Borettslaget kan tømme fellesareal en gang årlig etter 4 ukers varsel etter vedtak fra styret. Dette gjelder ting som ikke er merket.

Både baktrapp og trappeoppgang skal til enhver tid være ryddig, dette med tanke på frie rømningsveier, og generelle brannregler skal følges. Bensin, brannfarlige væsker, propan etc. må ikke lagres i kjeller, på loft eller i fellesrom. Røyking og bruk av ild på loft og i kjeller er forbudt. Påse at kjellerdørene alltid er låst. Husk tyverifaren!

Avfallshåndtering.

All søppel skal kastes i søppeldunkene på fortauet. Avfall som ikke får plass i dunkene skal ikke plasseres på fortauet, da dette vil medføre bøtelegging fra renovasjonsselskapet. Slikt kan midlertidig plasseres i kjeller, men skal snart som mulig fraktes bort.

Husdyrhold.

Husdyr er kun tillatt med styrets samtykke.

Revidert av styret senest 22. september 2011.

GENERALFORSAMLING 2025

Til andelseiere i
Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70 avholdes onsdag 7. mai 2025 kl. 19:00 i leiligheten til Inger Høstmark, Wessels gate 8

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2024**
3. **Låneopptak**
   Låneopptak på kr 500 000 i forbindelse med brannsikringstiltak.
4. **Valg**

Bergen, 24. april 2025

Styret i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

F U L L M A K T

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70 onsdag 7. mai 2025.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2025-01-27
BankID Signing
Jan R. Frammarsvik
2025-01-27
BankID Signing
Inger Høstmark
2025-01-29
BankID Signing
Unn Thorsen
2025-02-03

ÅRSREGNSKAP 2024

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		**2024**	**2023**
Leieinntekter		720 204	658 941
Annen driftsinntekt		12 300	300
Sum driftsinntekter		**732 504**	**659 241**
Vedlikehold	**2**	134 837	99 774
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	24 349	23 220
Forsikringspremie		92 149	81 421
Kommunale avgifter		157 829	150 598
Annen driftskostnad	**3**	162 700	138 915
Sum driftskostnader		**571 864**	**493 928**
Driftsresultat		**160 640**	**165 313**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		283	34
Annen finansinntekt		8 915	8 121
Annen rentekostnad		108 871	99 208
Resultat av finansposter		**-99 674**	**-91 053**
Resultat før skattekostnad		60 967	74 260
Resultat		**60 967**	**74 260**
Årsresultat		**60 967**	**74 260**
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		60 967	74 260
Sum overføringer	**4**	**60 967**	**74 260**

BALANSE

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

EIENDELER		**2024**	**2023**
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**5, 6**	469 548	469 548
Sum varige driftsmidler		**469 548**	**469 548**
Sum anleggsmidler		**469 548**	**469 548**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 963	0
Andre kortsiktige fordringer		103 174	96 866
Sum fordringer		**108 137**	**96 866**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		148 678	253 203
Sum omløpsmidler	**7**	**256 815**	**350 069**
Sum eiendeler		**726 363**	**819 617**

BALANSE

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

EGENKAPITAL OG GJELD		**2024**	**2023**
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 8 á 100		800	800
Sum innskutt egenkapital		**800**	**800**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-985 031	-1 045 997
Sum opptjent egenkapital		**-985 031**	**-1 045 997**
Sum egenkapital	**4**	**-984 231**	**-1 045 197**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	**6**	110 000	110 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	**6, 8**	1 556 261	1 715 873
Sum annen langsiktig gjeld		**1 666 261**	**1 825 873**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 921	7 833
Annen kortsiktig gjeld		29 412	31 108
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**44 332**	**38 941**
Sum gjeld		**1 710 593**	**1 864 814**
Sum egenkapital og gjeld		**726 363**	**819 617**

Bergen, 27.01.2025

Inger Høstmark
styreleder

Jan R. Frammarsvik
styremedlem

Unn Thorsen
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Byggventilasjon AS	49 683,00
Norsk Brannvern AS	22 500,00
Servicealliansen Vest AS	19 381,25
Fag-Elektrikeren AS	12 460,00
Cytox AS	11 808,75
Lås 24 AS	6 561,25
Bergen Elektro Team AS	4 733,00
Modum System Bergen AS	4 137,50
Bereko AS	2 813,00
Div. utlegg styret	759,20
	134 836,95

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	0
Forretningsførsel	13 563
Regnskapshonorar	10 786
Revisjonshonorar	14 813

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	800	-1 045 997	**-1 045 197**
Årets resultat		60 967	**60 967**
Pr. 31.12.2024	**800**	**-985 031**	**-984 231**

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	469 548	469 548
= Anskaffelseskost 31.12.24	**469 548**	**469 548**
= Bokført verdi 31.12.24	**469 548**	**469 548**

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	1 556 261
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2024:	110 000
Bokført verdi av pantobjekt:	469 548

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av selskapets gjeld.

Året for låneopptak:	2021
Kreditor:	DNB
Rente:	6,60 %
Nedbetalt:	2034

Avdrag kr 159 612 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	2 075 000
Gjeld pr 01.01.2024	1 715 873
Årets avdrag	-159 612
Gjeld pr 31.12.2024	1 556 261

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 758 201

Note 7 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	311 128
Årets resultat	60 967
Avdrag lån	-159 612
Disponible midler pr. 31.12.2024	212 482
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	256 815
Kortsiktig gjeld	-44 332
	212 482

Note 8 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er mellom kr 143 794 og kr 254 850 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

		2024	2023
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-479 904,00	-415 164,00
3601	Leieinntekter hybler	-240 300,00	-243 777,00
		-720 204,00	**-658 941,00**
Annen driftsinntekt			
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-12 300,00	-300,00
		-12 300,00	**-300,00**
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	134 836,95	99 774,34
		134 836,95	**99 774,34**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	13 562,50	13 043,75
6706	Regnskapshonorar	10 786,00	10 176,00
		24 348,50	**23 219,75**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	92 149,16	81 420,68
		92 149,16	**81 420,68**
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	157 828,94	150 598,26
		157 828,94	**150 598,26**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm felles	21 848,13	10 102,46
6360	Renhold	24 915,00	23 731,00
6553	Kabel-TV/bredbånd	86 562,16	81 558,05
6701	Revisjonshonorar	16 063,00	14 688,00
6890	Andre kontorkostnader	2 638,20	4,75
6907	Datakommunikasjon	3 691,63	3 355,64
6940	Porto	196,00	304,00
7770	Bankomkostninger	6 785,90	5 171,05
		162 700,02	**138 914,95**
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-247,58	-33,74
8055	Renteinntekt kundefordringer	-35,00	0,00
		-282,58	**-33,74**
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-8 915,00	-8 121,00
		-8 915,00	**-8 121,00**

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

		2024	2023
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	108 871,30	99 207,72
		108 871,30	**99 207,72**
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	60 966,71	74 260,04
		60 966,71	**74 260,04**

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	469 548,00	469 548,00
		469 548,00	**469 548,00**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	4 963,00	0,00
		4 963,00	**0,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	81 312,50	75 886,66
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	21 861,04	20 979,04
		103 173,54	**96 865,70**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 6501.06.96121	148 564,69	253 092,92
1921	Bank 6504.06.96148	113,49	109,96
		148 678,18	**253 202,88**
Andelskapital 8 á 100			
2000	Andelskapital	-800,00	-800,00
		-800,00	**-800,00**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	985 030,67	1 045 997,38
		985 030,67	**1 045 997,38**
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-110 000,00	-110 000,00
		-110 000,00	**-110 000,00**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2223	Lån 1636.45.01092	-1 556 261,00	-1 715 873,00
		-1 556 261,00	**-1 715 873,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-14 920,63	-7 833,00
		-14 920,63	**-7 833,00**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-5 899,00	-8 291,00
2950	Påløpne rentekostnader	-8 699,76	-9 253,96
2982	Avsetning revisjonshonorar	-14 813,00	-13 563,00
		-29 411,76	**-31 107,96**

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for *Borettslaget Professor Hansteensgt. 70 som viser et overskudd på NOK 60 967. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: NBF4E-433DZ-O10FL-HLOX1-IGWST-25QC3

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 3. mars 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NBF4E-433DZ-O10FL-HLOX1-IGWST-25QC3

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

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

Nesheim, Rune
Partner
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-03 11:48:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NBF4E-433DZ-O10FL-HLOX1-IGWST-25QC3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

LIKVIDITETSBUDSJETT

2025

Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

INNBETALINGER	
Leieinntekter andeler	505 182
Leieinntekter hybler	259 200
Andre inntekter	8 000
Nytt lån	500 000
Debitorer	4 963
Sum innbetalinger	**1 277 345**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	530 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	0
Styrehonorar	0
Strøm	23 000
Renhold	26 000
Kabel-TV/bredbånd	88 000
Revisjon	16 000
Regnskaps- og forretningsførsel	25 000
Forsikring	106 000
Kommunale avgifter	175 000
Andre kostnader	10 000
Lån (renter og avdrag)	242 034
Kreditorer	20 819
Sum utbetalinger	**1 261 853**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025	148 678
Likviditetsendring	15 492
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	**164 170**

Foreslått leieregulering	0 %	0

PROTOKOLL OG ÅRSREGNSKAP

Til andelseiere i
Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70 avholdes mandag 6. mai 2024 kl. 19:00 i leiligheten til Inger Høstmark, Wessels gate 8

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
   b. Valg av møteleder og protokollvitner
   c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
2. **Regnskap for 2023**
3. **Budsjett for 2024**
4. **TV/internett**
   Styret ønsker en avstemming på hva borettslaget har behov for. Skal vi fortsette med Telenor-pakken med tv/internett vi har nå eller finne noe nytt?
5. **Valg av styre**

Bergen, 25. april 2024

Styret i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

F U L L M A K T

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70 mandag 6. mai 2024.

_____ _____ _____
(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

Buypass Signing
Einar Langlo
2024-01-24
BankID Signing
Jan R. Frammarsvik
2024-01-24
BankID Signing
Unn Thorsen
2024-01-29
BankID Signing
Inger Høstmark
2024-01-31

ÅRSREGNSKAP 2023

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		**2023**	**2022**
Leieinntekter		658 941	670 686
Annen driftsinntekt		300	1 000
Sum driftsinntekter		**659 241**	**671 686**
Vedlikehold	**2**	99 774	43 205
Regnskaps- og forretningsførsel	**3**	23 220	22 169
Forsikringspremie		81 421	72 827
Kommunale avgifter		150 598	144 282
Annen driftskostnad	**3**	138 915	127 908
Sum driftskostnader		**493 928**	**410 391**
Driftsresultat		**165 313**	**261 295**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		34	36
Annen finansinntekt		8 121	7 152
Annen rentekostnad		99 208	63 660
Resultat av finansposter		**-91 053**	**-56 473**
Resultat før skattekostnad		74 260	204 823
Resultat		**74 260**	**204 823**
Årsresultat		**74 260**	**204 823**
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		74 260	204 823
Sum overføringer	**4**	**74 260**	**204 823**

BALANSE

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

EIENDELER		**2023**	**2022**
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**5, 6**	469 548	469 548
Sum varige driftsmidler		**469 548**	**469 548**
Sum anleggsmidler		**469 548**	**469 548**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		96 866	85 673
Sum fordringer		**96 866**	**85 673**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		253 203	346 199
Sum omløpsmidler	**7**	**350 069**	**431 872**
Sum eiendeler		**819 617**	**901 420**

BALANSE

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

EGENKAPITAL OG GJELD		2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 8 á 100		800	800
Sum innskutt egenkapital		**800**	**800**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 045 997	-1 120 257
Sum opptjent egenkapital		**-1 045 997**	**-1 120 257**
Sum egenkapital	**4**	**-1 045 197**	**-1 119 457**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	**6**	110 000	110 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	**6, 8**	1 715 873	1 875 485
Sum annen langsiktig gjeld		**1 825 873**	**1 985 485**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 833	11 346
Annen kortsiktig gjeld		31 108	24 046
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**38 941**	**35 392**
Sum gjeld		**1 864 814**	**2 020 877**
Sum egenkapital og gjeld		**819 617**	**901 420**

Bergen, 24.01.2024

Inger Høstmark
styreleder

Jan R. Frammarsvik
styremedlem

Unn Thorsen
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Låssenteret AS	41 746,62
Glassbjerget AS	41 242,00
Cytox AS	11 140,62
Bergen Elektro Team AS	3 860,00
Dic. utlegg styret	1 785,10
	99 774,34

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	0
Forretningsførsel	13 044
Regnskapshonorar	10 176
Revisjonshonorar	13 563

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	800	-1 120 257	**-1 119 457**
Årets resultat		74 260	**74 260**
Pr. 31.12.2023	**800**	**-1 045 997**	**-1 045 197**

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	469 548	469 548
= Anskaffelseskost 31.12.23	**469 548**	**469 548**
= Bokført verdi 31.12.23	**469 548**	**469 548**

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2023:	1 715 873
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2023:	110 000
Bokført verdi av pantobjekt:	469 548

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av selskapets gjeld.

Året for låneopptak:	2021
Kreditor:	DNB
Rente:	6,60 %
Nedbetalt:	2034

Avdrag kr 159 612 pr. år. Serielån.

Opprinnelig lån	2 075 000
Gjeld pr 01.01.2023	1 875 485
Årets avdrag	-159 612
Gjeld pr 31.12.2023	1 715 873

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 917 813

Note 7 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2023	396 480
Årets resultat	74 260
Avdrag lån	-159 612
Disponible midler pr. 31.12.2023	311 128
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	350 069
Kortsiktig gjeld	-38 941
	311 128

Note 8 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er mellom kr 158 542 og kr 280 988 og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

		2023	2022
Leieinntekter			
3600	Leieinntekter andeler	-415 164,00	-415 164,00
3601	Leieinntekter hybler	-243 777,00	-255 522,00
		-658 941,00	**-670 686,00**
Annen driftsinntekt			
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-300,00	-1 000,00
		-300,00	**-1 000,00**
Vedlikehold			
6600	Vedlikehold bygninger	99 774,34	43 205,21
		99 774,34	**43 205,21**
Regnskaps- og forretningsførsel			
6705	Forretningsførsel	13 043,75	12 612,50
6706	Regnskapshonorar	10 176,00	9 556,00
		23 219,75	**22 168,50**
Forsikringspremie			
7500	Forsikringspremier	81 420,68	72 827,00
		81 420,68	**72 827,00**
Kommunale avgifter			
7750	Kommunale avgifter	150 598,26	144 281,62
		150 598,26	**144 281,62**
Annen driftskostnad			
6341	Strøm felles	10 102,46	11 475,66
6360	Renhold	23 731,00	18 900,00
6553	Kabel-TV/bredbånd	81 558,05	75 196,67
6701	Revisjonshonorar	14 688,00	13 626,00
6890	Andre kontorkostnader	4,75	1 014,25
6907	Datakommunikasjon	3 355,64	3 031,00
6940	Porto	304,00	232,00
7770	Bankomkostninger	5 171,05	4 432,75
		138 914,95	**127 908,33**
Annen renteinntekt			
8051	Renter av bankinnskudd	-33,74	-0,75
8055	Renteinntekt kundefordringer	0,00	-35,00
		-33,74	**-35,75**
Annen finansinntekt			
8079	Andre finansinntekter	-8 121,00	-7 152,00
		-8 121,00	**-7 152,00**
Annen rentekostnad			
8151	Rentekostnader	99 207,72	63 559,29

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

		2023	2022
8155	Rentekostnader leverandørgjeld	0,00	101,19
		99 207,72	**63 660,48**
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	74 260,04	204 822,61
		74 260,04	**204 822,61**

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET PROFESSOR HANSTEENSGT. 70

		2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1100	Bygninger	469 548,00	469 548,00
		469 548,00	**469 548,00**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	75 886,66	66 243,34
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	20 979,04	19 429,20
		96 865,70	**85 672,54**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank 6501.06.96121	253 092,92	346 091,87
1921	Bank 6504.06.96148	109,96	107,44
		253 202,88	**346 199,31**
Andelskapital 8 á 100			
2000	Andelskapital	-800,00	-800,00
		-800,00	**-800,00**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	1 045 997,38	1 120 257,42
		1 045 997,38	**1 120 257,42**
Borettsinnskudd			
2030	Borettsinnskudd	-110 000,00	-110 000,00
		-110 000,00	**-110 000,00**
Gjeld til kredittinstitusjoner			
2223	Lån 1636.45.01092	-1 715 873,00	-1 875 485,00
		-1 715 873,00	**-1 875 485,00**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-7 833,00	-11 345,88
		-7 833,00	**-11 345,88**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-8 291,00	-4 294,00
2950	Påløpne rentekostnader	-9 253,96	-7 314,39
2982	Avsetning revisjonshonorar	-13 563,00	-12 438,00
		-31 107,96	**-24 046,39**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Professor Hansteensgt. 70 som viser et overskudd på NOK 74 260. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 16. februar 2024
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

LIKVIDITETSBUDSJETT

2024

Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

INNBETALINGER	
Leieinntekter andeler	479 904
Leieinntekter hybler	259 200
Andre inntekter	8 000
Debitorer	0
Sum innbetalinger	**747 104**

UTBETALINGER	
Vedlikehold	70 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	0
Styrehonorar	0
Strøm	12 000
Renhold	25 000
Kabel-TV/bredbånd	83 000
Revisjon	14 000
Regnskaps- og forretningsførsel	24 000
Forsikring	97 000
Kommunale avgifter	153 000
Andre kostnader	10 000
Lån (renter og avdrag)	268 902
Kreditorer	16 124
Sum utbetalinger	**773 026**

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2024	253 202
Likviditetsendring	-25 922
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2024	**227 280**

Foreslått leieregulering	0 %	0

25.04.2024

Bruk fulle navn og skriv tydelig

Borettslaget Professor Hansteensgt. 70

Protokoll fra ordinær generalforsamling

Dato: 6/5- - 2024, kl. 1900 Sted: Wessels gate 8, leilighet 401

Tilstedeværende: Ant. andelshavere (leiligheter) inkl. fullm.: 7 , herav ant. fullm.: 0

Forr.fører v/ — Revisor v/ —

Andre: —

1. Konstituering

Godkjennelse av innkalling: ☒ Godkjent, ant. stem. 7

☐ Ikke godkjent, ant. stem. ____ ,

grunnet —

Møteleder: Inger Høstmark Referent: Emilie Schjønsby

Protokollvitner (i tillegg til møteleder): Linn og Marcus

2. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble opplest av Inger Høstmark

Årsregnskapet ble deretter ☒ godkjent, ant. stem. 7

☐ ikke godkjent, ant. stem. ____ ,

grunnet _____

3. Budsjett for 2024

Budsjettet ble tatt til etterretning.

4. Styrets godtgjørelse

Forslag til honorarer:	Vedtatte honorarer:	Ant. stem.
Leder, kr. 0	kr. 0	7

Medl., kr.	0	kr.	0	7
Vara, kr.	0	kr.	0	7

5. Valg av styre

Følgende er på valg (dagens styre):		Følgende ble valgt (nytt styre):		For ant. år	Ant. stem.
Leder,	Inger Høstmark (navn)	Inger Høstmark (navn)		1	7
Medl.,	Jan Robert Frammarsvik (navn)	Jan Robert Frammarsvik (navn)		1	7
	Unn Thorsen (navn)	Unn Thorsen (navn)		1	7
	(navn)	(navn)			
Vara,	Ingrid Marie Næss (navn)	Ingrid Marie Næss (navn)		1	7
	(navn)	(navn)			

6. Andre innkomne saker (nevnt i innkallelsen)

- Ny Wifi-leverandør? → Ingen som vil

(spesifiser om nødvendig på eget ark)

Underskrifter:

Protokollvitne | Protokollvitne | Protokollvitne

PLANKART OG PLANINFO

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/245/0/0
Utlistet 29. april 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260964655	Grunneiendom	0	Ja	250,3 m²	Usikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.1989	190710209	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8180000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8180000		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Møhlenpris	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
8930000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL N	3	190930048
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET	3	200101211
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694
70920000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 235 MFL., FALCOGAARDEN, O.J. BROCHS GATE	5	202220635

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/405	139277228-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	29.01.2025	202415204
164/436	139277414-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	20.12.2024	202412885

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 29. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

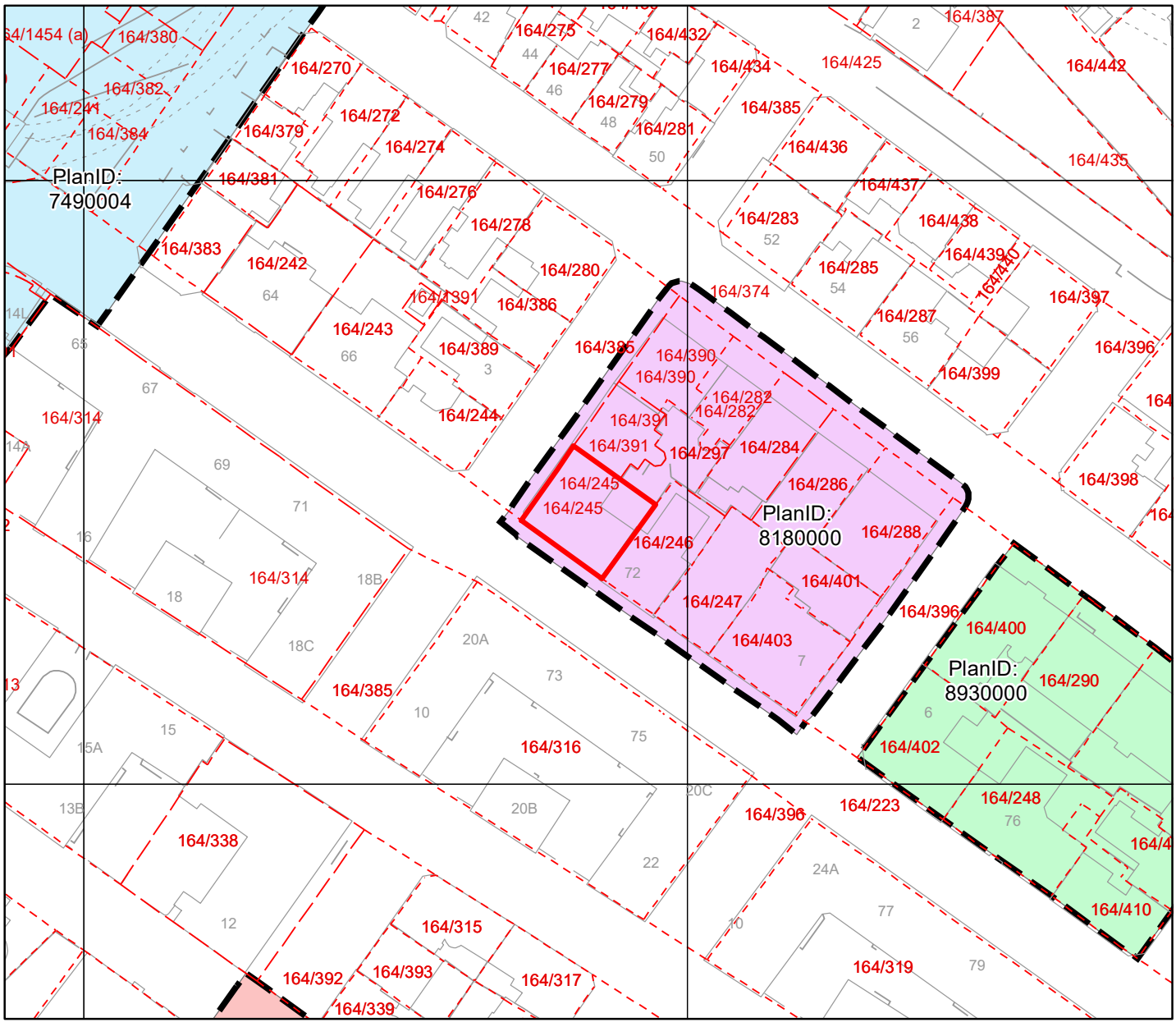
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/245/0/0
Dato: 29.04.2025 Adresse: Professor Hansteens gate 70 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
8180000

Eiendomsmarkering



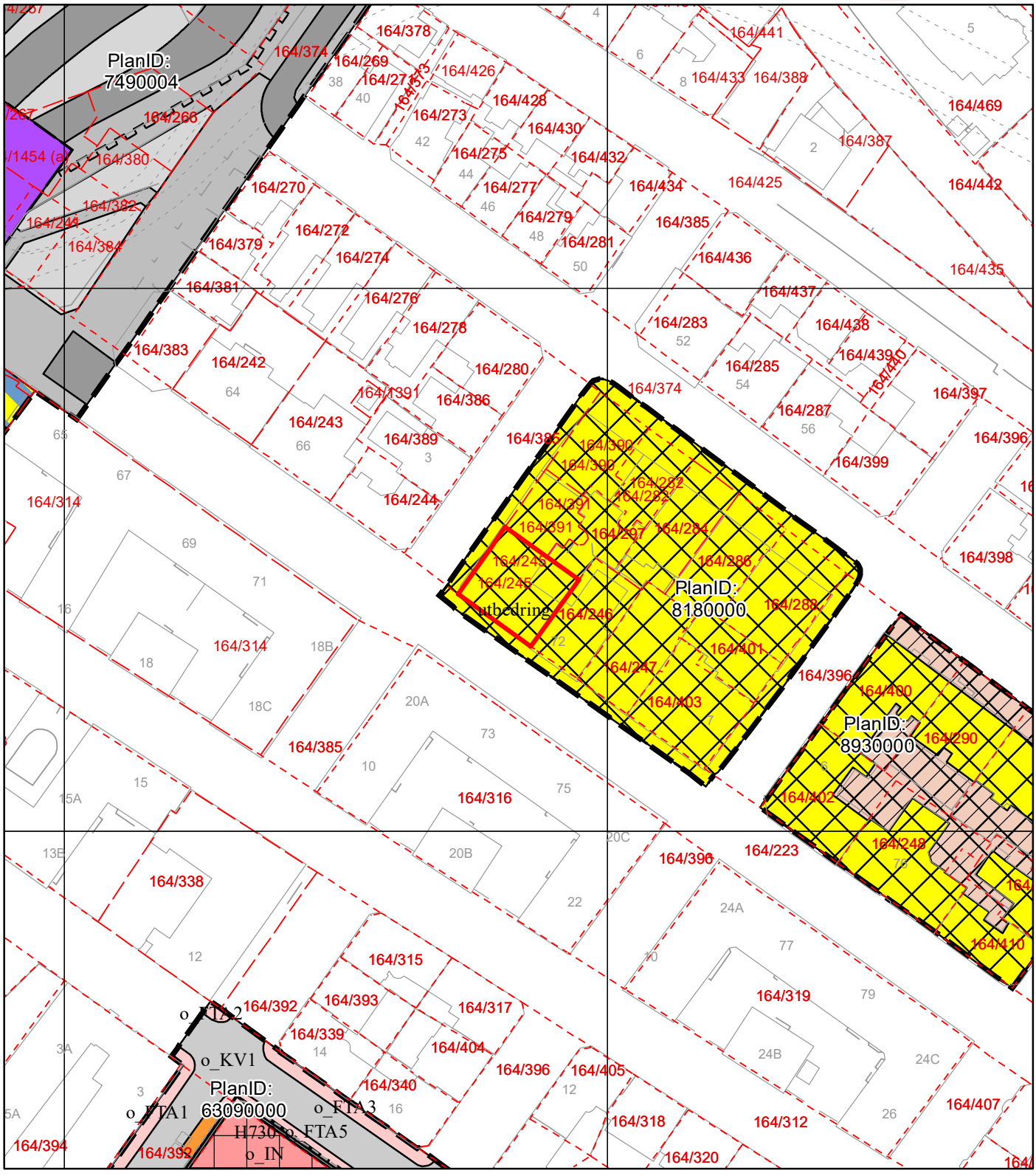
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/245/0/0
Dato: 29.04.2025 Adresse: Professor Hansteens gate 70 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares


1227 - Regulert støyskjerm


1252 - Bru

Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov


800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6


Båndleggingsone

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for industri / lager

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gatetun


FELLESOMRÅDER


Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1163 - Institusjon

1550 - Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

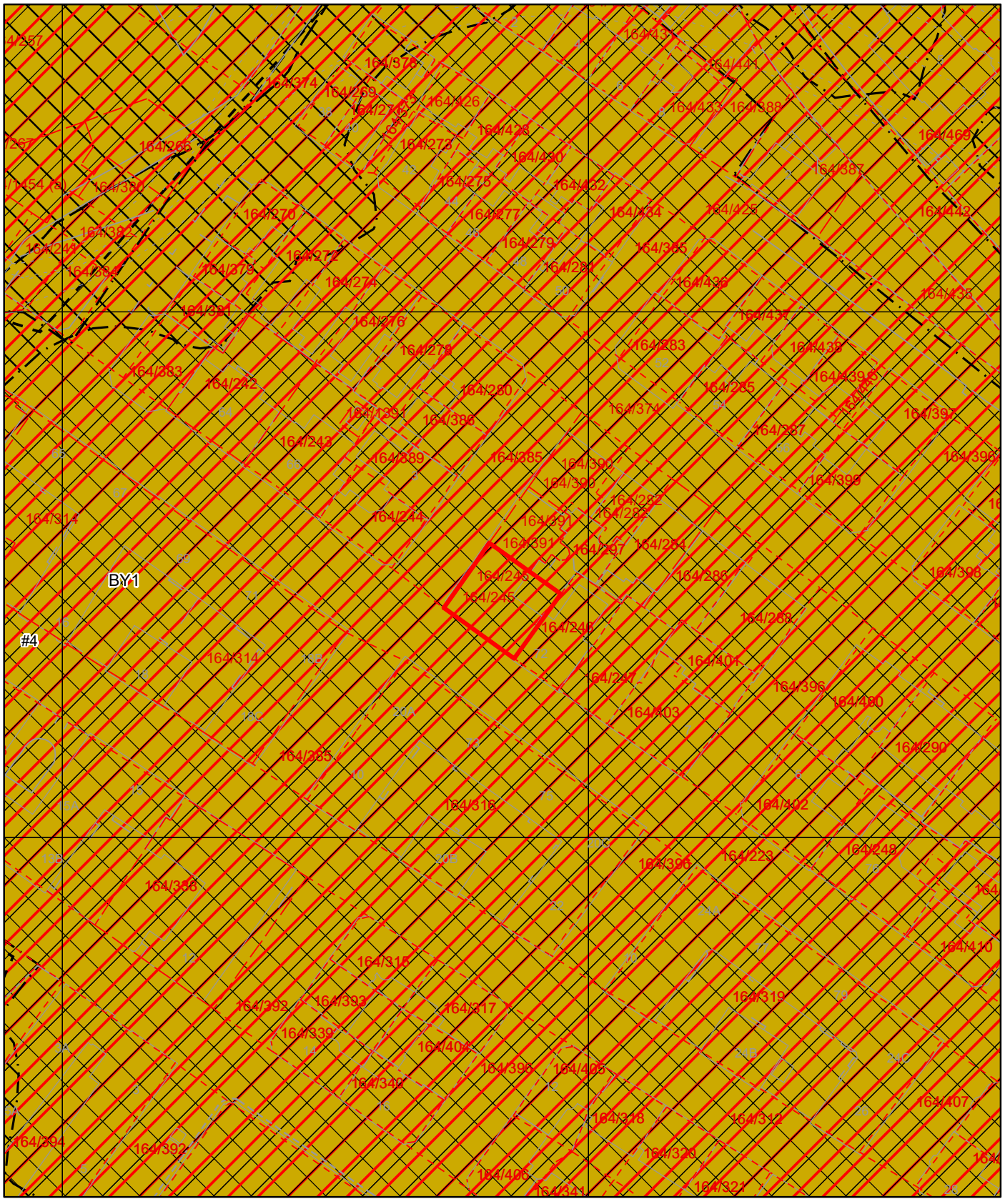
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/245/0/0
Adresse: Professor Hansteens gate 70 m.fl.

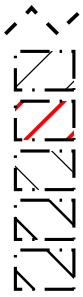
N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

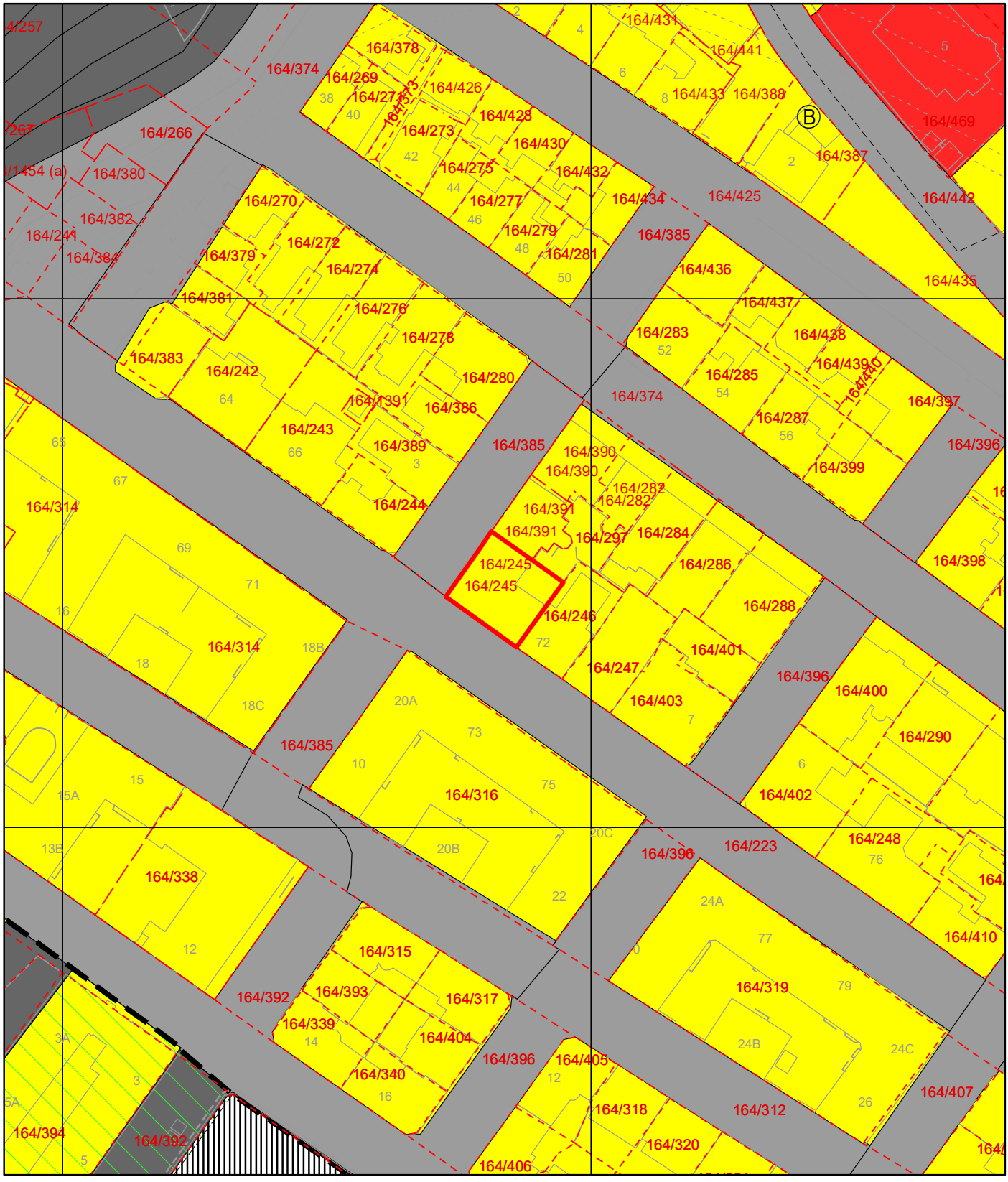
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 29.04.2025

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/245/0/0
Adresse: Professor Hansteens gate 70 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

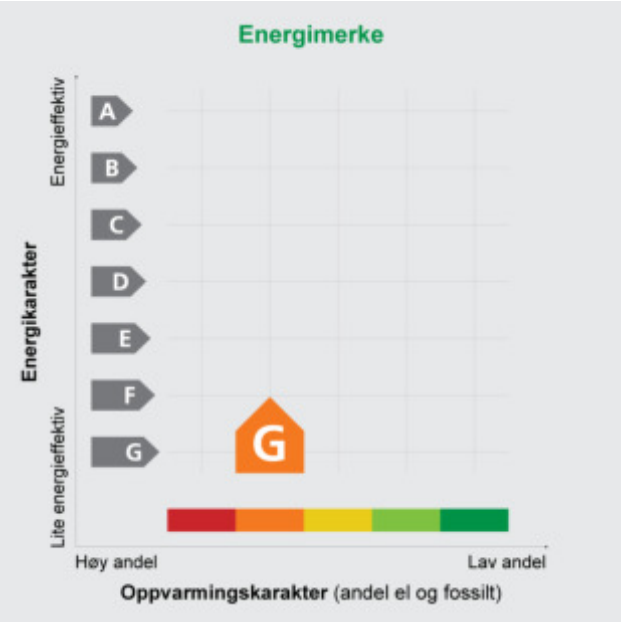

Vegareal (N)


Fotgjengerstrøk (N)

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gate 8
Postnr	5006
Poststad	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	H0302 /
Gnr.	164
Bnr.	245
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	H0302
Merkenr.	A2022-1381448
Dato	07.04.2022



Innmeld av	Inger Høstmark

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Wessels gate 8
Andelsnr. 302 Orgnr. 954743586 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0024

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 49 64 86

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater