PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

WOLFFS GATE 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Vedtekter

Husordensregler

Årsberetning

Protokoll fra generalforsamling

Basiskart

Veistatuskart

Planinformasjon

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

WOLFFS GATE 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 08.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Runningen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Wolffs gate 16, 5006 BERGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 164 BNR 1392 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS NYGÅRDSPARKEN

Verdivurdert til

5 980 000

20 108	6 000 108	89 552
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	4 130
Formue	47 793
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Wolffs gate 16 67 m² 2007 4. etg 2 sov	29.05.2024	5 950 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**98 507**
2 Wolffs gate 18 69 m² 2007 2. etg 2 sov	14.08.2024	6 290 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**88 406**
3 Wolffs gate 14 66 m² 2007 2. etg 1 sov	24.01.2025	5 190 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**86 364**
4 Wolffs gate 16 72 m² 2007 4. etg 1 sov	02.10.2025	5 950 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**89 583**
5 Wolffs gate 18 69 m² 2007 5. etg 2 sov	26.05.2025	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**86 812**
6 Wolffs gate 12 70 m² 2003 5. etg 2 sov	03.05.2024	4 890 000	**5 680 000**	0	5 680 000	**81 143**
7 Damsgårdsveien 95 73 m² 2023 2. etg 2 sov	29.04.2025	6 590 000	**6 590 000**	0	6 590 000	**90 274**

Leiligheten har meget god beliggenhet sjøkanten på Møhlenpris. Området er svært populært grunnet sine maritime omgivelser, samtidig som det er kort gangavstand til bykjernen med alt du kan tenke deg av fasiliteter og servicetilbud. Leiligheten har fri beliggenhet som hjørneleilighet mot en liten arm som stikker ut fra Puddefjorden, noe som gir en unik nærhet til sjøen og fredelige omgivelser der du merker lite til den sentrale beliggenheten. Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong på 7,3 kvm hvor du kan følge med på det yrende båtlivet. Balkongen har sol fra tidlig om morgen til godt ut på ettermiddagen, samt noen timer på kvelden sommerstid. Kort oppsummert en sjelden perle som bør oppleves! Leiligheten består av entre, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og vaskerom.

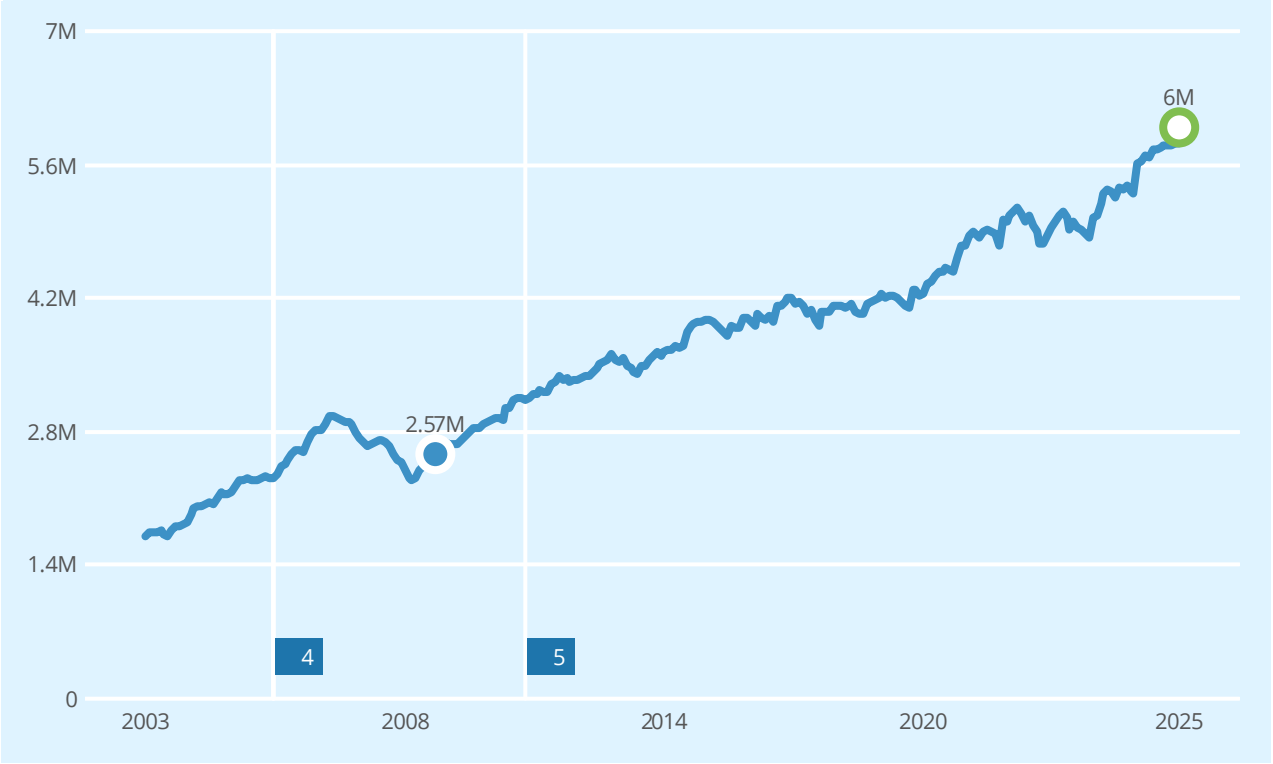
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4
5 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2018	31.08.2018	31.08.2018	-	2 000 000	-	2 000 000	6
18.06.2009	18.06.2009	31.07.2009	-	860 000	1 707 843	2 567 843	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i NYGÅRDSPARKEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

8.6M
8.4M
8.2M
8 000 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.6M
7.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i NYGÅRDSPARKEN grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

6.2M
5.9M
5 770 000 Salgspris i snitt
5 480 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.0M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

89 552 Wolffs gate 16 Totalpris 6 000 000
87 966 NYGÅRDSPARKEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

81 037 Bergenhus bydel i snitt siste 9 mnd

Wolffs gate 16
5006 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2007
Hovedbygg BRA:	67 m^2
Hovedbygg BRA-i:	67 m^2
Sum alle bygg BRA:	72 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	3.12.2025 (Gyldig til 3.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	11	0	2

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Wolffs gate 16
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. 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/38224

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 settes pga treghet i åpne/lukkemekanisme.
Kjøkken	TG 2 settes grunnet alder og slitasje
Elektrisk	TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.
Vannbåren varme	TG 2 settes grunnet eldre fuktmerker ved rørgjennomføring i gulv.
Ventilasjon	TG 2 settes pga alder og manglende tilluft på et soverom.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 settes pga alder, fallforhold og slitasje.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga fuktskader på baderomsinnredningen.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG 2 settes pga alder, fallforhold og slitasje.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom - Fukt	TG 2 settes grunnet malingsavskalling på vegg ved utslagsvask.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann i bygget.
Våtrom: Bad	TG-IU settes med pga tilstøtende vegg mot dusjsone ikke er tilgjengelig for hulltakning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.12.2025

Rapportdato
3.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Prestvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Wolffs gate 16, 5006 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	164	Bruksnr:	1392	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	51	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og trekledning. Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, belegg på vaskerom, ellers parkett i øvrige rom.
Vegger: Flise på bad, ellers malte overflater og noe tapet.
Tak: Malte overflater i tak.

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

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje med lader til elbil.

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 2007 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	67	67	0	0	7
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**72**	**67**	**5**	**0**	**7**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	67	0	0	7
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	67	0	Entré/gang (6,1m2). Vaskerom (4,5m2). Bad (5m2). Stue/kjøkken (32,4m2). Soverom 1 (9,3m2). Soverom 2 (6,7m2). Takhøyde i stue målt til 2,44m.	
Totalt m²	**67**	**67**	**0**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	5	0	5		Bod (4,9m2).
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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**

Balkong med utgang fra stue på ca 7,3m2.
Rekkverk med glass og dekket i betong.

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

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-40.
Vinduer og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	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.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på soverom 1 og i stue.

TG 2 settes pga treghet i åpne/lukkemekanisme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. 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.

Registrert planhetsavvik på +/- 12mm i stue.

6.4 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 laminat med nedfelt vask.

Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres skade og svelling i skjøt på benkeplate.
Innredningen vurderes ellers å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 2 settes grunnet alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes lokale utbedringer i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.	

6.5 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?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

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.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

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.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert nye vannmålere i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

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.

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
Det er etablert dimmer i stue.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i entré/gang inneholder:
- Hovedbryter/jordfeilbryter.
- 7 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.

Det er fremvist samsvarserklæring fra byggeår (2007).
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannmåler ble skiftet av Eviny i 2025.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Ved skifting av vannmålere og arbeid på vannrør ble det oppdaget liten lekkasje/skade ved gulv i radiator i stue. Skade på vannrør er utbedret og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved rørgjennomføring på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Skiftet rotormotor på ventilasjonsanlegget i 2025, utført av Øygarden Klimaservice AS.

Når var siste service på anlegget?

2025

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det mangler tilluftventil på soverom 2.

TG 2 settes pga alder og manglende tilluft på et soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilluft på soverom.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Nei
Er det 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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 17mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 9mm fall 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.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres hakk/skade i overflate på en flis ved toalett.
Det registreres mindre riss/sprekker i enkelte flisfuger.

TG 2 settes pga 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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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**
Tilstøtende vegg mot dusjsone ikke er tilgjengelig for hulltakning. Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot kjøkkeninnredningen og naboenhet. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtendeoverflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. 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 på bad anbefales jevnlig ettersyn av overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 10mm høydeforskjell fra dør til sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det registreres noe malingsavskalling på vegger under utslagsvask.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av malingsavskalling må påregnes.
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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-2

Tilstøtende vegg mot utslagsvask og vaskemaskin ikke er tilgjengelig for hulltakning.
Tilstøtende vegger mot utslagsvask og opplegg for vaskemaskin er mot flislagt bad, naboenhet og felles areal.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke forhøyde fuktvedier på befaringsdagen.

Det registreres noe malingsavskalling på vegg ved utslagsvask.

Grunnet alder på våtrom anbefales jevnlig ettersyn av overflater.

Anbefalte tiltak fukt

Det bør påregnes utbedring av avskalling på vegg med utslagsvask.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74251014

Selger 1 navn
Marius Prestvold

Gateadresse
Wolffs gate 16

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6333123

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: 74251014

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av dusjvegger

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fått melding fra styret om at rotter er observert i garasjen og skadedyrfirma er satt inn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget skjeggkre i 2017, la ut feller, ikke sett noen siden.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Service og vedlikehold på ventilasjonsanlegg i leilighet

Arbeid utført av: Øygarden klimaservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært kontroller gjennomført av borettslaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader i garasjen tilkoblet felles anlegget

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

Document reference: 74251014

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter observert i garasje og skadedyrfirma engasjert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har blitt oppdaget skjeggkre i borettslaget i 2019 og det har blitt gjort tiltak. Kjenner ikke til at det er oppdaget skjeggkre i nyere tid.

Document reference: 74251014

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: 74251014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Prestvold	3f1185a37c43d6b3a90a2d14334b758d9f1e9f94	06.12.2025 10:33:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74251014

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

VEDTEKTER

for

PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

tilknyttet

STOR-BERGEN BOLIGBYGGELAG

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

Vedtekter

for Puddefjorden borettslag org nr. 988 226 874

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.04.2005, sist endret den 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Puddefjorden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

  andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

  det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens 55 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 til 4 andre medlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Norm for styret er en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara.

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

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

(4) Ved hver generalforsamling velges det en valgkomite på 3 medlemmer som skal foreslå kandidater til styret for den etterfølgende generalforsamling. Styremedlemmer eller varamedlemmer kan ikke velges til valgkomiteen.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Puddefjorden
BORETTSLAG

Husordensregler

rev. april 2009

§1 Ro og orden

§1-1 Det skal være alminnelig nattero etter kl 23.00. Kravet om nattero innebærer at det ikke skal spilles høy musikk eller ropes i leilighetene, og videre at det må vises hensyn ved opphold på altaner og fellesarealer, herunder må høylytt tale, musikk og lignende unngås.
§1-2 Dersom man skal ha selskap eller lignende som kan medføre støy utover det normale, anbefales det at man varsler naboer i trappeoppgang samt beboere i tilstøtende leiligheter ved oppslag. Det gjøres oppmerksom på at en ved slik varsling fremdeles har et ansvar for å vise hensyn overfor sine naboer og i størst mulig grad holde lydnivået dempet. §1-3 Aktiviteter som kan medføre særlig støy, herunder bruk av verktøy, må kun utføres i tidsrommet 08-20 på ukedager og 10-18 på helgedager.
§1-4 Regelmessige aktiviteter som medfører støy, eksempelvis sang- og musikkundervisning, må søkes styret som vil innhente eventuell tillatelse hos beboere i tilstøtende leiligheter.
§1-5 For å forhindre skade på bygningene og sjenanse for beboere er ballspill og lignende aktiviteter ikke tillatt på utvendig fellesareal. Av hensyn til sjenanse for beboere tillates ikke lek i ganger, heiser etc. Alle former for lek i garasjeanlegg er av sikkerhetsmessige årsaker forbudt.

§2 Grilling, klestørk mv. på altan

§2-1 Grilling må utelukkende skje ved bruk av elektrisitet eller gass. Bruk av kull- og engangsgrill er forbudt både på fellesareal og på altaner. Det skal ved grilling vises varsomhet og er man ansvarlig for å forhindre at naboer sjeneres av røyk eller matlukt.
§2-2 Altanene skal fremstå ryddige. Det tillates ikke at klær eller håndklær henges over rekkverket. Likeledes skal tepper, puter el. ikke bankes fra altaner eller vinduer.
§2-3 Fasadeendringer, herunder oppheng av markiser, antenner og andre faste installasjoner tillates ikke.

§3 Parkering og fortøyning

§3-1 Parkering av motorkjøretøy utenfor oppmerkede plasser på eiendommen, herunder gårdstunet, tillates ikke. Midlertidig stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre gebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.
§3-2 Fellesgarasjen er for beboere med reservert (betalt) plass. Det er ikke tillatt å overlate garasjeplass til personer som ikke bor i borettslaget. Garasjen kan brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler. Parkeringsplassene går 5 meter ut fra veggen, og parkert kjøretøy skal ikke stikke lenger ut enn dette. Brennbare materialer, kjemikalier og husgeråd må ikke oppbevares i garasjen.
§3-3 Fortøyning ved kaien er forbeholdt borettslagets beboere. Fortøyning skal kun være midlertidig.

§4 Håndtering av avfall

§4-1 Husholdningsavfall kastes i bossjakt. Bosset må deponeres i lukkede poser for å forhindre sjenerende lukt fra sjaktene. Det er ikke tillatt å plassere bossposer ved siden av bossjaktene da anlegget tømmes ved hjelp av bossugeanlegg. Papp/kartong og større gjenstander må aldri forsøkes kastet i bossjakt da dette kan sette seg fast i bossuget. Det er forbudt å hive bleier, husholdningsavfall etc. i toalettet.
§4-2 Det er beboernes eget ansvar å levere større gjenstander, glass, bygningsavfall, papp, farlig avfall og annet som skal kildesorteres til egnet avfallsplass eller alternativt å oppbevare i privat bod. Styret vil to ganger årlig leie inn containere som beboerne kan anvende i forbindelse med opprydning.
§4-3 Da gangene også fungerer som rømningsveier er det av sikkerhetsmessige hensyn ikke tillatt å plassere noen former for private gjenstander på innvendig fellesareal. Avfall må av samme grunn aldri oppbevares på fellesareal, selv ikke midlertidig. Gjenstander som plasseres på fellesareal kan bli betraktet som søppel og bli kastet.
§4-4 All kasting og hensetting av søppel på eiendommen er strengt forbudt. Dette inkluderer blant annet kasting av sigarettsneiper fra altaner, på gårdstunet og i blomsterbed, samt kasting av reklame i gangene. De beboere som ikke ønsker å motta reklame må selv merke postkassen slik at de ikke mottar dette.
§4-5 For å forhindre spredning av skjeggkre i bod- og fellesområdene, oppfordres det til at alt av papp og papir i bodene plasseres opp fra gulvet, settes i hyller og helst lagres i tette plastesker.

§5 Dyrehold

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

§6 Andre forhold

§6-1 Skader på eiendommen skal snarest meldes styret.
§6-2 Ved bruksoverlatelse er andelseier ansvarlig for at beboer gjør seg kjent med ordensreglene og overholder disse. Beboere er ansvarlige for at deres gjester også overholder reglene.
§6-3 Eventuelle klager på brudd på ordensregler leveres i underskrevet stand til styret.
§6-4 Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
§6-5 Brudd på ordensreglene kan medføre advarsel. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre fravikelse (utkastelse) og/eller salgspålegg/tvangssalg.

Parkeringsreglement for garasjeanlegget i Puddefjorden borettslag

1. Innledning

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

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

2. Bruksrett

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

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

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

3. Omsetting av bruksrett

Bruksretten til parkeringsplassene er omsettelige.

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

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

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

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

4. Fremleie

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

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

5. Bruk av parkeringsplassen

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

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

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

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

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

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

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

7. Misbruk av bruksrett eller fremleierett

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

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

Vedtatt den 23/01-2013,
endret den 10/05-2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6185
PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6185

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Årsmøte

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

Avstemming blir digitalt og starter etter at møtet er ferdig.

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet

Forslag til vedtak
Styreleder er foreslått som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år, 2 stk hvert år

Varamedlemmer velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Mæland

  Har fungert som styreleder i 2 perioder og tar gjerne gjenvalg.
  Borettslaget har flere prosjekter og vedlikeholdsoppgaver på gang som styret har forberedt. Jeg vil gjerne følge disse videre og fullføre.
  Min bakgrunn som prosjektleder og teknisk leder i prosjekter i oljebransjen er sentral for å sikre gjennomføring.
  Borettslaget har blitt driftet med tanke på sunn økonomi, kvalitet i alle leveranser og at vedlikehold er god butikk. Dette ønsker jeg å videreføre.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karstein Turøy
- Lars Erik Kvinnsland

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

  Steve S Hansen, 48 år og samboer med Hugo. Bodd i blokk D siden 2015 og trives godt både i borettslaget og her på Møhlenpris. Sittet i styret i 3 år og står nå på gjenvalg.
  Jobber som elektro ingeniør i ett rådgivende ingeniørselskap. I de senere år har jeg bl.a. vært involvert i og prosjektleder/fagansvarlig for flere kontor- og boligprosjekt, som jeg tror kan komme godt med i styrets planlegging av byggenes drift og vedlikeholdsbehov.
  Er spesielt opptatt av hyggelig bomiljø, sikkerhet, enøk og optimal og smart energistyring for å begrense driftskostnader samtidig som en beholder komforten for beboere.
  Ellers av interesser går det mye i trening, løping, sykling, kajakk, ski og mye mer. Ser på meg selv som en pliktoppfyllende og hjelpsom person
- Trine Flo

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

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Alma bendixen Moldenhauer
- Pål Mattis Mathisen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Nils Mæland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Arve Nilsen

Sak 8

Valgkomite bestående av 2 personer velges

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende har meldt seg til valg:

Fredrik Salen

Jon Brodal

Forslag til vedtak

Valgkomtie bestående av 2 personer foreslås valgt

Sak 9

Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Vedtak fremmet til generalforsamling :

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

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

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

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

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

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

9 styremøter avholdt i 2024

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

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

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

Drift og vedlikehold:

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

Til generalforsamlingen i Puddefjorden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 11. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 389 378	2 622 441
Kortsiktig gjeld	-105 166	-233 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 284 212**	**2 388 846**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Bergen, 10.03.2025
Styret i Puddefjorden Borettslag

Nils Mæland /S/ Ina Therese Lerner Grevstad /S/ Steve Strøm Hansen /S/

Stein Arve Nilsen /S/ Karstein Turøy /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 232 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 508, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 809.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.164/bnr.1392
Borettslaget har et kontor i eget eie, tidligere andel 90.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 652**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 29 år.

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-86 349 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-86 349 100**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
AVSETNING BOMILJØTILTAK

Avsetning bomiljøtiltak	-212 541
SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK	**-212 541**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 4.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.04.25
Selskapsnummer: 6185 **Selskapsnavn:** PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder er foreslått som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils Mæland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Karstein Turøy
- [ ] Lars Erik Kvinnsland
- [ ] Steve Hansen
- [ ] Trine Flo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eli Alma bendixen Moldenhauer
- [ ] Pål Mattis Mathisen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Nils Mæland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Stein Arve Nilsen

Sak 8 Valgkomite bestående av 2 personer velges

Valgkomtie bestående av 2 personer foreslås valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PUDDEFJORDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988226874
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. april kl. 08:55 til 7. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er foreslått som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Laastad og Per Ivar Hagestuen er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til totalt 243.000 kr som inkluderer 3000 kr for varamedlemmers deltagelse.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder velges for 2 år

Styremedlemmer velges for 2 år, 2 stk hvert år

Varamedlemmer velges for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nils Mæland (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Mæland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

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

Følgende stilte til valg:
Trine Flo
Steve Hansen
Lars Erik Kvinnsland
Karstein Turøy

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Mattis Mathisen (45 stemmer)
Eli Alma bendixen Moldenhauer (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål Mattis Mathisen
Eli Alma bendixen Moldenhauer

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Mæland (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nils Mæland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Arve Nilsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stein Arve Nilsen

8. Valgkomite bestående av 2 personer velges

Følgende har meldt seg til valg:

Fredrik Salen

Jon Brodal

Forslag til vedtak:
Valgkomtie bestående av 2 personer foreslås valgt

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

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

9. Panterett ifm opplåning til nye heiser krever årsmøtevedtak

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

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

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

Vedtak fremmet til generalforsamling :

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert av:
Møteleder: Nils Mæland /S/
Protokollvitne: Bjørn Laastad /S/ og Per Ivar Hagestuen /S/

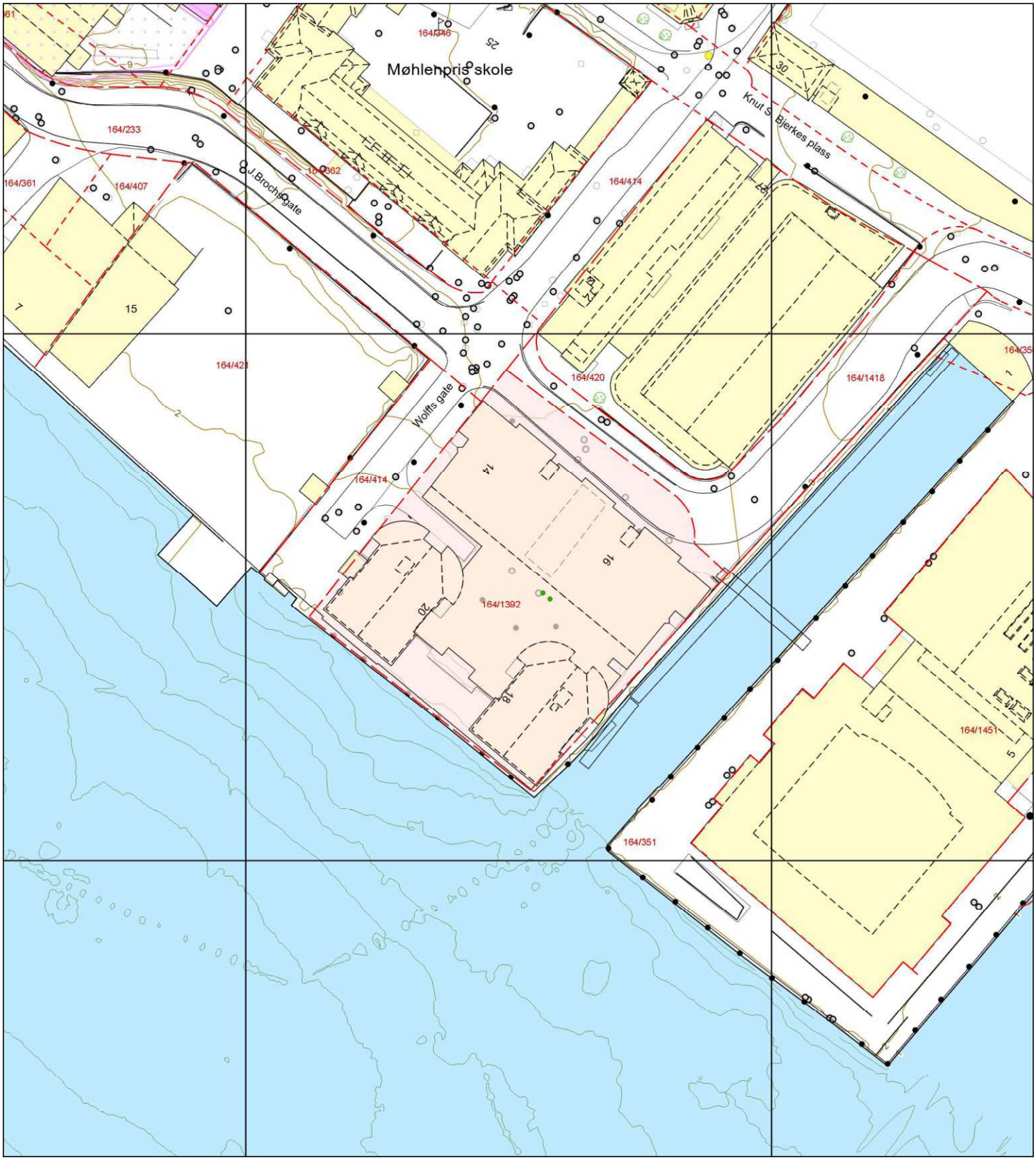
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16, 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

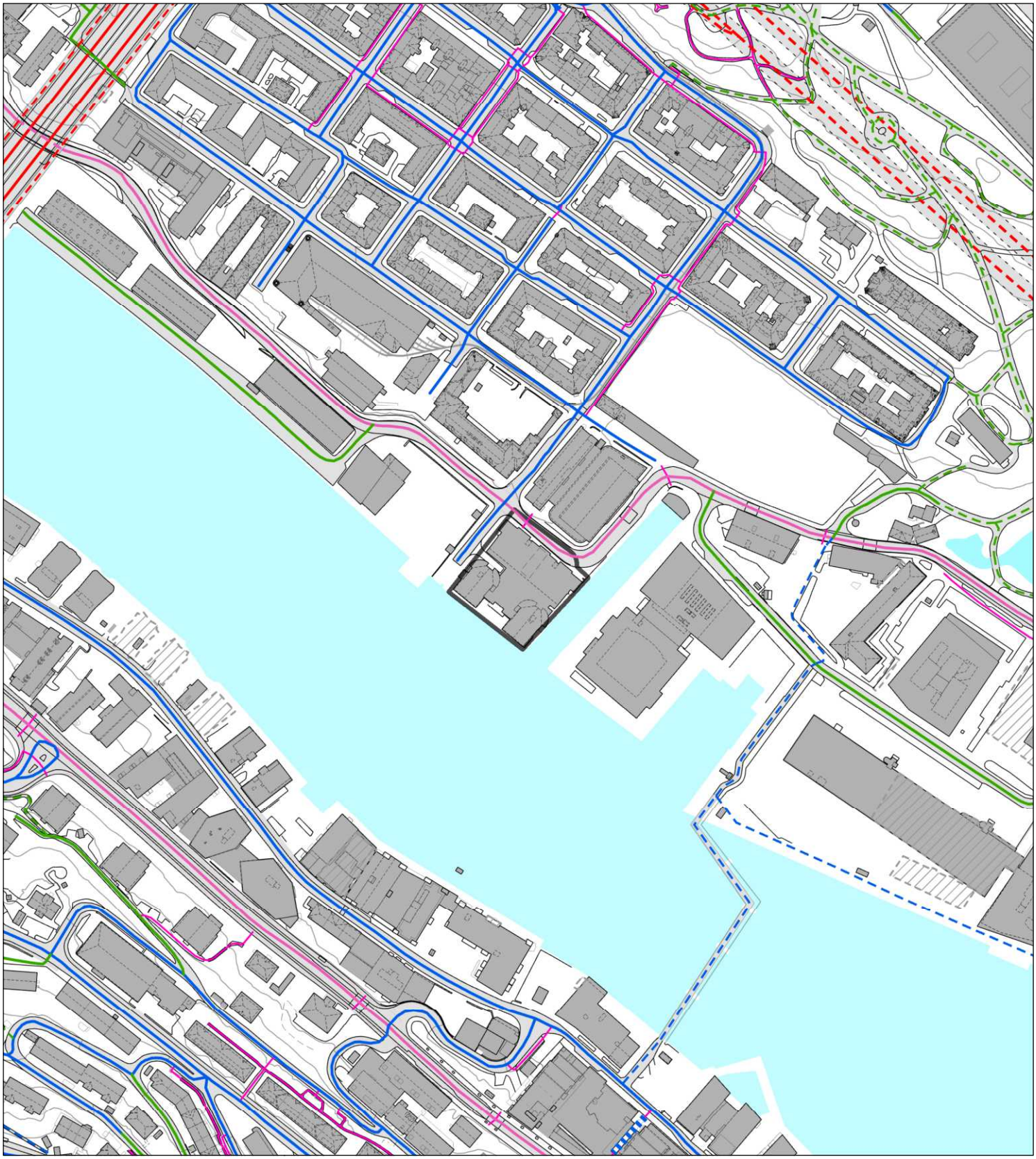
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16, 5006 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1392/0/0
Utlistet 28. november 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
261021817	Grunneiendom	0	Ja	3 306,0 m²	Sikker	-	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
15790000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 420 OG 1392 MFL., MØHLENPRIS VITALITETSSENTER M.M., WOLFFS GATE 12X	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2001	200001229	98,3 %
65320000	35	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 353 MFL., MARINEHOLMEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.03.2024	202220498	1,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15790000	990 - Annet kombinert formål	88,3 %
15790000	310 - Kjørevei	7,2 %
15790000	320 - Gang-/sykkelvei	2,6 %
65320000	2012 - Gate med fortau	1,1 %
65320000	2011 - Kjøreveg	0,6 %
15790000	319 - Annen veigrunn	0,2 %
65320000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15790000	640 - Frisiktsone	0,2 %

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 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H130_1	Forurenset sjøbunn	17,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	70,0 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	16,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	13,6 %
17330000	1 - Nåværende	530 - Vannareal for almen flerbruk	0,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
17330000	111 - Krav om reguleringsplan	2,0 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	0,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	3	202412318
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

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 28. november 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.

BERGEN KOMMUNE

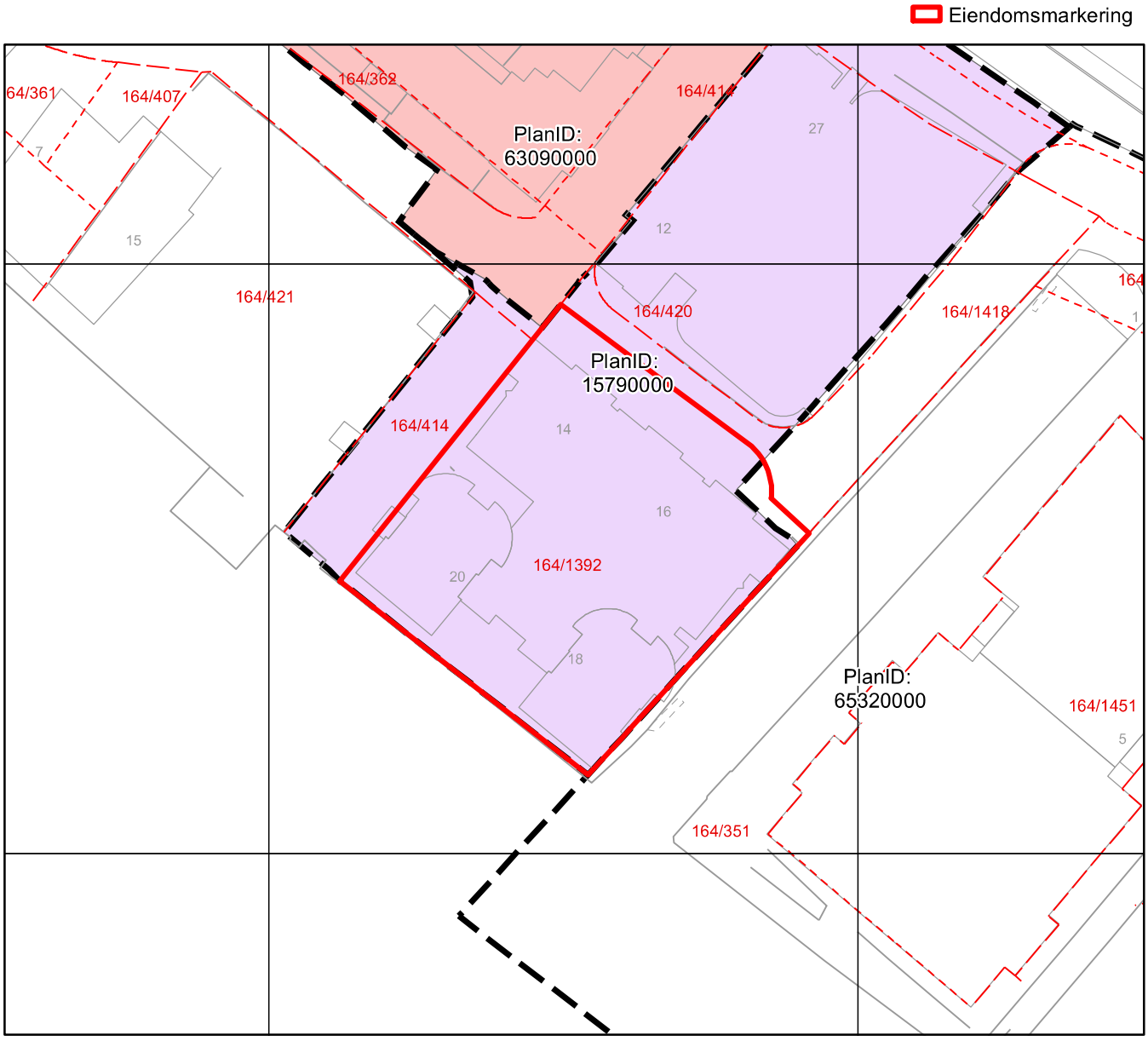
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Dato: 28.11.2025 Adresse: Wolffs gate 16 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:
15790000, 63090000, 65320000



BERGEN KOMMUNE

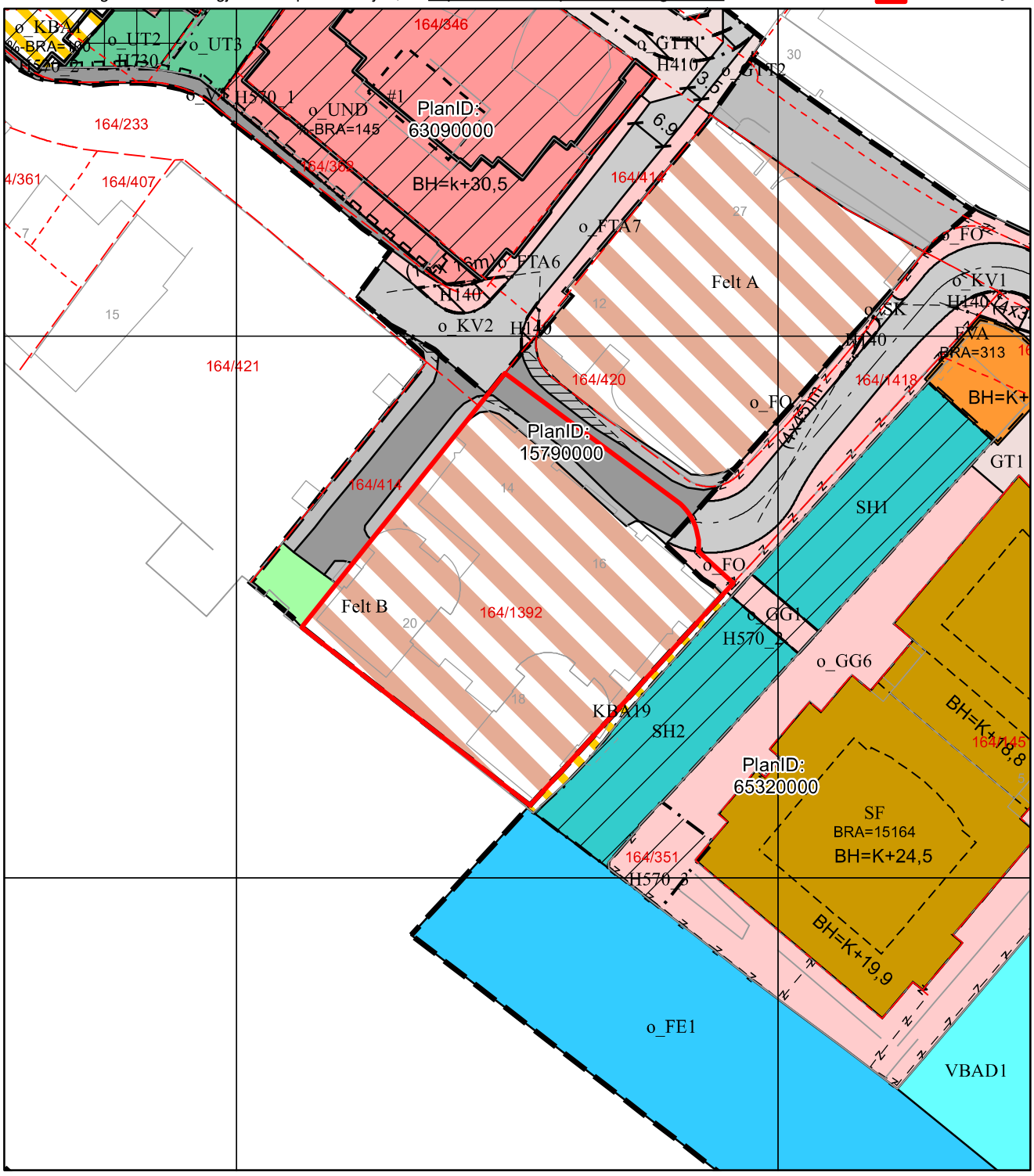
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Dato: 28.11.2025 Adresse: Wolffs gate 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1251 - Brukar

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

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

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gatetun

Havneområde i sjø

Park

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1163 - Institusjon

1520 - Fjernvarmeanlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6100 - Ferdsel

6230 - Småbåthavn

6770 - Badeområde

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.11.2025

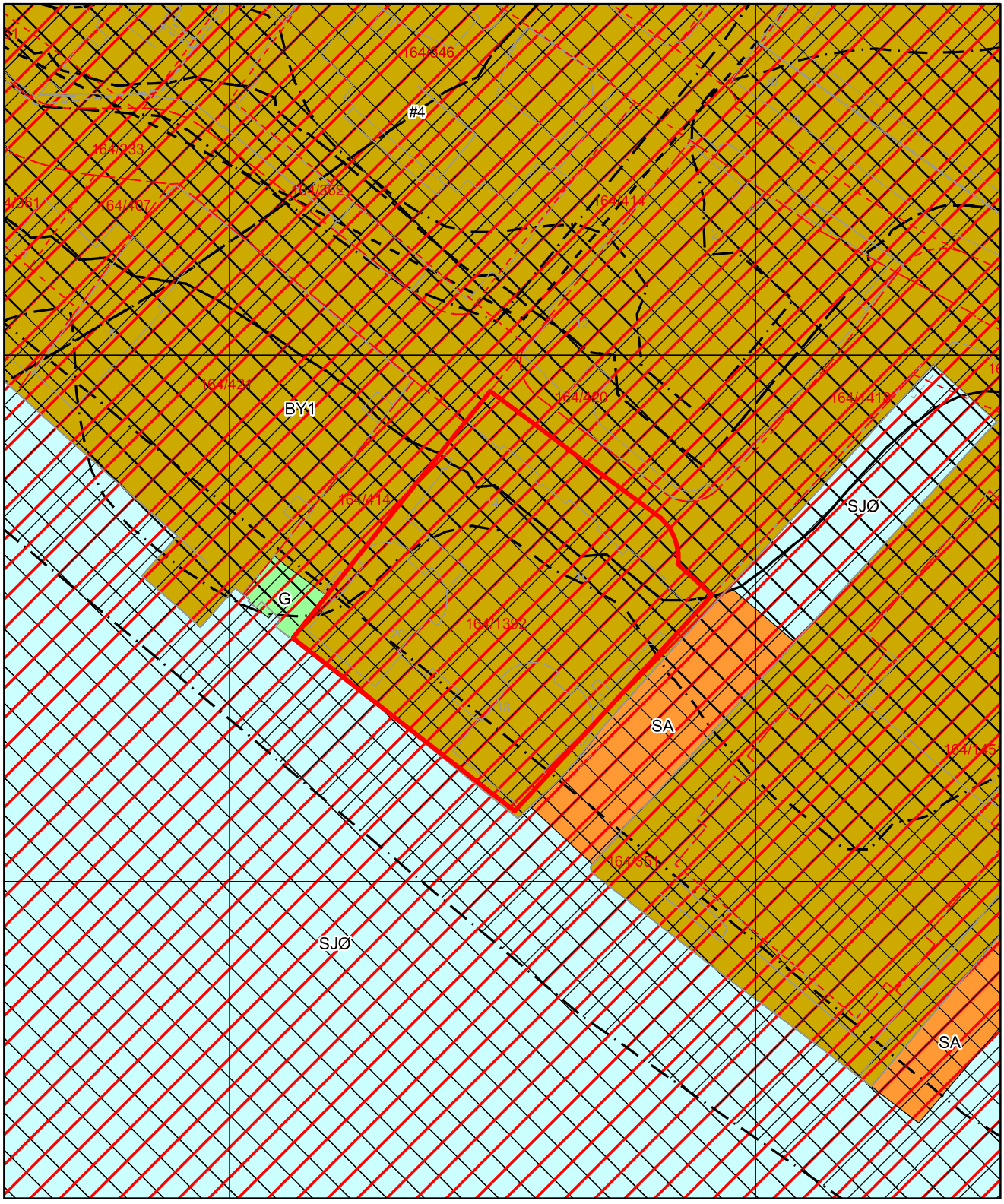
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

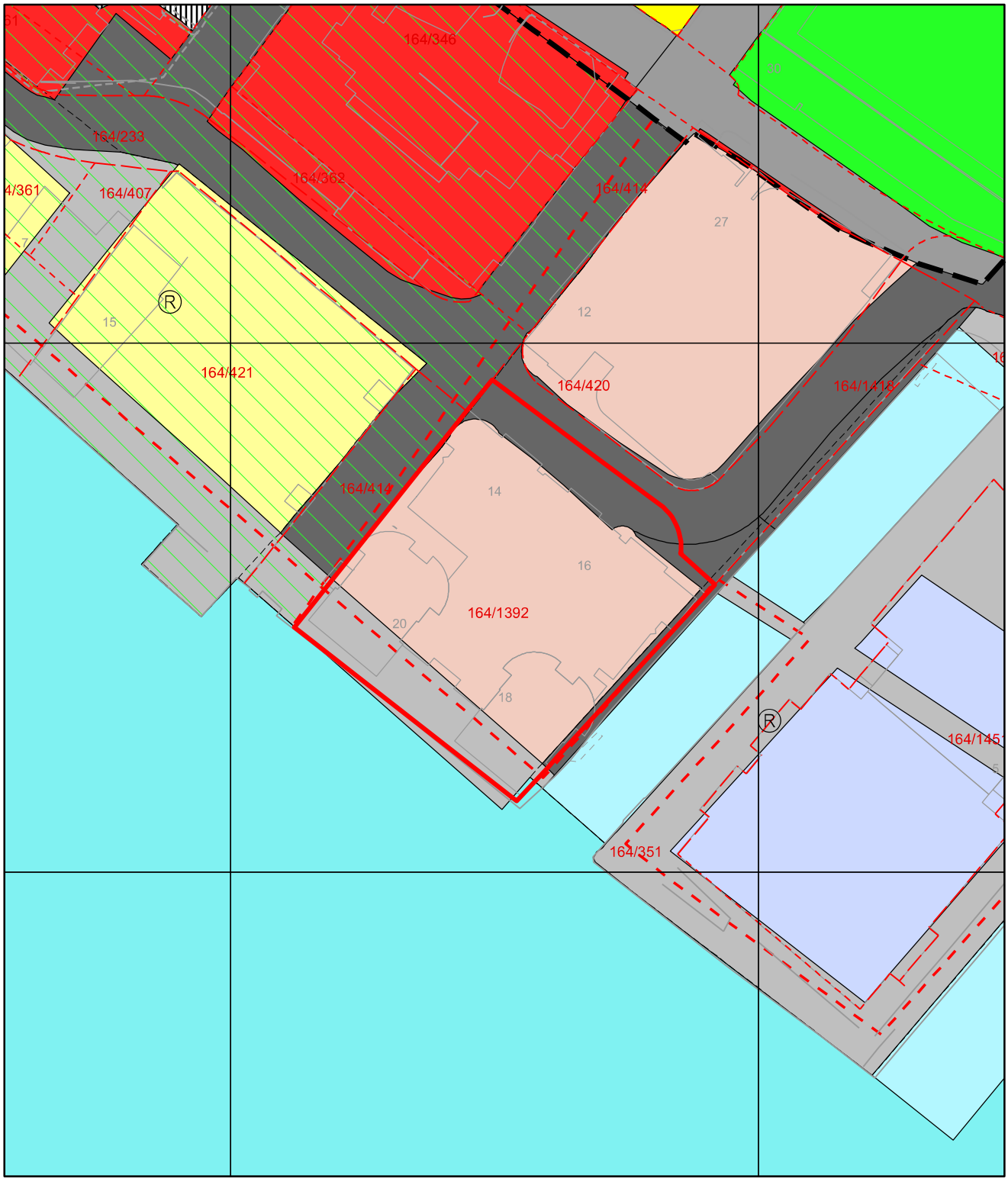
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.11.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1392/0/0
Adresse: Wolffs gate 16 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg, fremtidig


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Kontor (F)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Friområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Fotgjengerstrøk (N)

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Wolffs gate 16, 5006 Bergen
Gnr. 164, Bnr. 1392, andelsnr. 51 i PUDDEFJORDEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74251014

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 906 37 270

E-post: eirik.runningen@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.
