PROAKTIV

Fin 2- roms i sentrum

Ingen dok. avgift
TV/internett inkl. i felleskost

BREDALSMARKEN 2B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BREDALSMARKEN

Urban 2-roms leilighet med gangavstand til alt sentrum har å by på.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bredalsmarken 2B, 5006 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 164, bnr. 259, i Bergen kommune

Prisantydning: 3.300.000,-

Omkostninger: 1.350,-

Andel fellesgjeld: 99.849,-

Totalpris: 3.401.199,-

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1948

Rom/soverom: 2/1

BRA: 40 m²

BRA-i: 40 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Tomt: 2267.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.750,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring av boligmassen, vaktmester, vedlikehold, drift, honorarer, felles strøm, samt TV/internett.

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

36 Vedlegg

78 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper
og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden,
fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøye og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcelius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og
fokus på målet. Dette gir trygghet for meg
som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighetet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder|Fagansvarlig|Megler
Brynjulf Hardang



Brynjulf Hardang
Daglig leder | Fagansvarlig | Partner | Megler | Jurist
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Bergen Sentrum
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

BREDALSMARKEN

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglerens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglerens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Velkommen til en innbydende 2-roms på Dokken. Herbor du med studiesteder, butikker og sentrum i gangavstand.

Velkommen til en innbydende 2-roms på Dokken, med Nygårdshøyden like ovenfor og sentrumslivet i gangavstand! Her får du en praktisk bybase med kort vei til studiesteder og flere dagligvarebutikker. Nærheten til universitetet og Studentsenteret gjør boligen særlig aktuell for deg som ønsker ditt eget hjem i studietiden. En rusletur gjennom gatene ved Johanneskirken tar deg videre til sentrum, med kafeer, restauranter og kulturopplevelser. Her er det lett å møte venner etter forelesning, ta en spontan kinotur eller nyte en middag ute. På solrike dager frister både Nygårdsparken og Muséhagen med en pause i grønne omgivelser. Innenfor møtes du av en hyggelig entré med garderobe. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en sosial ramme for matlaging og besøk, mens soverommet byr på god garderobeplass. Badet er flislagt og har gulvvarme samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Som beboer får du også tilgang til borettslagets trimrom. Bak bygget finner du hyggelige grøntarealer, benker og krokketplen. Med en slik beliggenhet kan du bruke mindre tid på transport og mer tid på det du liker. Et innbydende hjem for deg som ønsker en sentral og lettvint hverdag.

Daglig leder | Fagansvarlig | Megler
Brynjulf Hardang

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet
Kontoret vårt ligger vis-á-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruktsalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



DOKKEN

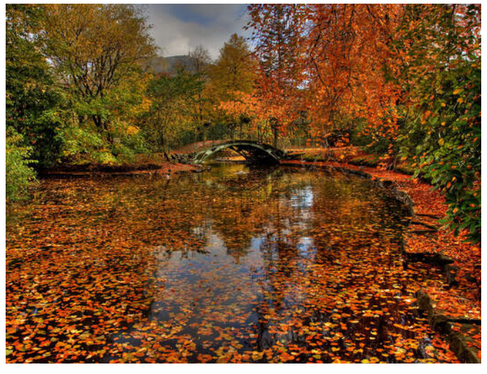
Kommune: *Bergen* / ***Område:*** *Dokken*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Vi er på vestsiden av Nygårdshøyden mot Dokkenskjærskaien og byfjorden. Det er urbant og behagelig. Det er et levende miljø med Det juridiske fakultet i den ene retningen, Studentsenteret like ovenfor og BI, HVL og Haukeland i den andre retningen. Det juridiske fakultet er ikke lange veien unna. Små lokalbutikker og kafeer. Alt innenfor gangavstand. Det er fem minutter til Johanneskirken og selve sentrumskjernen. For her er du nemlig hverken et bybanestopp eller en sykkeltur unna - du har gangavstand, til alt!

Herligste Bergen sentrum, mangfoldig og innholdsrik, samtidig sentrert og behagelig. Det er ikke uten grunn at den sceniske vestlandsbyen er del av prestisjefylte kåringslister hvert år. Den har rett og slett litt av alt - sjø, fjell, handlegater, studiesteder, fortausrestauranter, festivaler, turløyper, badeplasser og kulturtilbud. En deilig miks der altså.



OFFENTLIG TRANSPORT

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	4 min 0.3 km
Byparken Linje 1, 2	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.4 km
Bergen Flesland	18 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Nøstet	6 min

VARER/TJENESTER

Sundt	11 min
Vitusapotek Krinkelkroken	9 min

SPORT

Studentsenterets idrettshall Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Møhlenpris idrettsplass Fotball, aktivitetshall	9 min 0.8 km
Sammen Vektertorget	8 min
NEXT Bergen Sentrum	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sydnesplassen	4 min
~~Professor Hansteens gate~~	~~6 min~~

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Dragefjellet

Studiestedene ligger på Høyden, kun få minutter gange fra ytterdøren.



Står du ved Den blå stein, skal du på en liten rusletur opp trappene til Johanneskirken og videre til de pittoreske små gantene og brosteinsbelagte gater som tar deg bort sjarmerende Dokkenbakken og ned til inngangsdøren. Idyllisk? Helt klart! Det er fine grøntarealer og parklignende områder med benker og fargeglad beplantning.

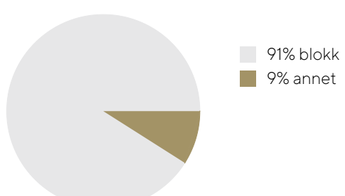
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er et område med mange koselige alternativer for hvor du kan nyte en kopp kaffe, noe godt i glasset eller en matbit. Favoritt-kafeén i området - Møllaren Café, som tilbyr en herlig meny. Like over BI finner du Kaffebrenneriet, de har garantert din kaffefavoritt. Til den daglige handelen har du Kiwi like borte i gaten.

Vil du ta med venner på en hyggelig kinokveld, er det ingenting i veien for å ta på deg ytterjakken noen minutter før reklamen starter. Om du vil ha både baconchips og popcorn er det nok ok å være ute i litt bedre tid. Grieghallen ligger også i nær omkrets, hvor du kan se vakre stykker som vil feste seg på netthinnen og hukommelsen over lengre tid. Vil du le og ha en moro kveld, er det ingenting i veien for å traske til Ricks for å få seg en latterkule av de sjeldne. Inviter med deg dine nærmeste venner og slå ut håret. Velg utesteder alt etter hvilket humør. Vil du danse, prate eller begge deler? Nattmaten er ingen problem, enten du liker pizza, burger eller falafel. Taxikøen trenger du ikke å bekymre deg over. Du kan med andre ord gå inn i de flotte sommernetter med null bekymringer.

Nå som vinteren er godt i gang er det kjekt å kunne drømme

BOLIGMASSE





seg til sommer og rusleturen bort til USF Verftet. Her er det hopp i havet, byens beste uteservering, grillbuffé og konserter på kvelden innendørs. Vil du ha mer bevegelse i beina er turen ut til Nordnesparken noen hundre meter lengre unna Verftet. På veien ut passerer du Nordens Sjøbad med to bassenger og flere solplasser. Bare å nyte. Helt ytterst ved sjøen kan du stå med fiskestangen til det mørkner og se solen forsvinne ned bak Askøy.

Når pulsen må opp og fjell skal bestiges er både Fløien, Stoltzen, Ulriken og ikke minst Løvstakken de flotteste alternativer, gjennom alle årstider. Du trasker til foten av Løvstakken, via Småpudden på snaue ti minutter. På samme tid, bare gjennom sentrum, starter Fløisvingene. Toppen er alltid like hyggelig å nå, om du vil innom kiosken for kanelboller, kaffe og is eller om solnedgangen er det som frister. For dagene med ekstra god tid kan du fortsette turen over Vidden med Ulriken som endestasjon. Dette er en naturopplevelse i seg selv. Du kan løpe eller gå, løypene er egnet for begge deler.

SKOLER

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	7 min 3.3 km
Bergen Private Gymnas	14 min
Metis privatistskole 410 elever	14 min 1.2 km

BARNEHAGER

Sammen Jekteviken barnehage (0-6 år) 102 barn	4 min 0.4 km
Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Møhlenpris Oppvekstun barnehage (0-... 71 barn	8 min 0.7 km



Anvender du bil i hverdagen er gatene rundt leiligheten regulert av sonebestemmelser, ellers er det flere parkeringsanlegg i området som vil være gode tilbud til innendørs parkering.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av lignende murbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL BREDALSMARKEN 2B

Parkering
Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Dokken BL har 5 soneplassar mot Torborg Nedreaas gate og tre P-plassar i garasje, utleid internt i borettslaget etter ansiennitet. Burettslaget eier også en gjesteparkeringsplass ved nr 16.

Tomtestørrelse
2 267,40 m²

Beskrivelse av tomt
Felles uteplass bak bygget, hage og dyrkekasser.

TAKST OG TILSTAND

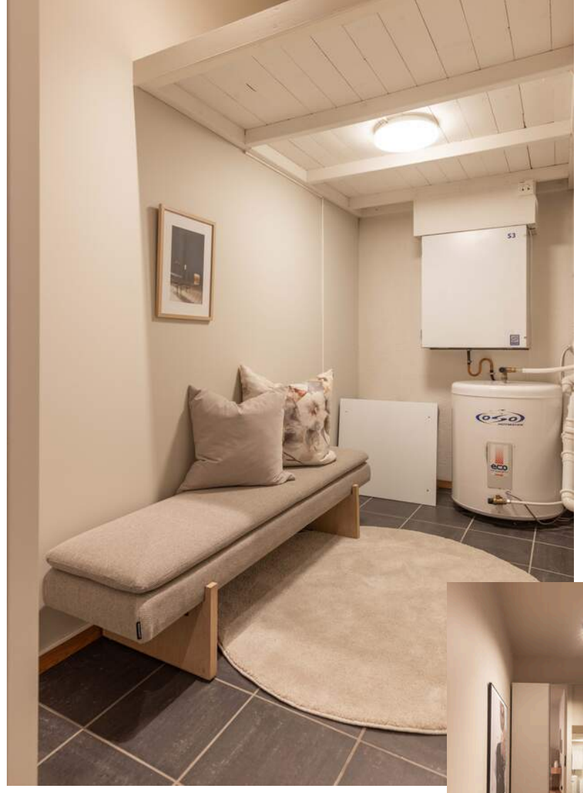
Byggemåte
Bygningen er oppført i 1948, mens leiligheten ble etablert i borettslagets regi i 2006. Leiligheten ligger i byggets underetasje. Rapporten omfatter sju vurderingspunkter med tilstandsgrad 1 (TG1), åtte med tilstandsgrad 2 (TG2) og ett med tilstandsgrad 3 (TG3). TG1 angir mindre avvik, TG2 omfatter avvik som kan kreve tiltak, og TG3 angir store eller alvorlige avvik.

Bygningen har grunnmur og etasjeskillere i betong, bærende konstruksjoner og skillevegger i betong og mur samt pusset og malt fasade. Fundamenteringen er antatt utført på faste masser av sprengstein/kult, og tilbakefyllingen mot grunnmuren er antatt å bestå av drenerende masser.

Bygningen har flat takkonstruksjon tekket med takfolie/belegg og takrenner, nedløp og beslag i metall. Dette er en beskrivelse av byggemåten. Bygningens fellesdeler, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Vinduer og ytterdører er vurdert til TG1. Vinduene er fra 2006 og har tolags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer med utvendige vedlikeholdsfrie profiler. Utvalgte vinduer er funksjonstestet, men rapporten påpeker at punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke visuelt. Ytterdøren fra gateplan er en fellesdør med finert dørblad og sidefelt. Leilighetens entrédør er fra 2006 og har oppgitt brannklasse B-30 og lydklasse 38 dB. Innvendige dører er også vurdert til TG1 og består av hvite, formpressede dører samt skyvedør til bod. Det er utført stikkprøvebasert funksjonskontroll av enkelte innerdører.

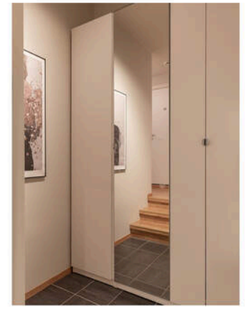
Badet har keramiske fliser på gulv og vegger, malte himlingsflater, elektriske varmekabler, dusjkabinett, servantskap, speilskap, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overflater på vegger og i himling er vurdert til TG2 på grunn av hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsonen. Hullene bør tettes med egnet våtromssilikon for å redusere risikoen for vanninntrengning. Rapporten presiserer at dette ikke nødvendigvis gir fullgod tetting, og at direkte vannbelastning mot punktene bør unngås. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vurderes risikoen som lav, og ytterligere tiltak er normalt ikke nødvendig.

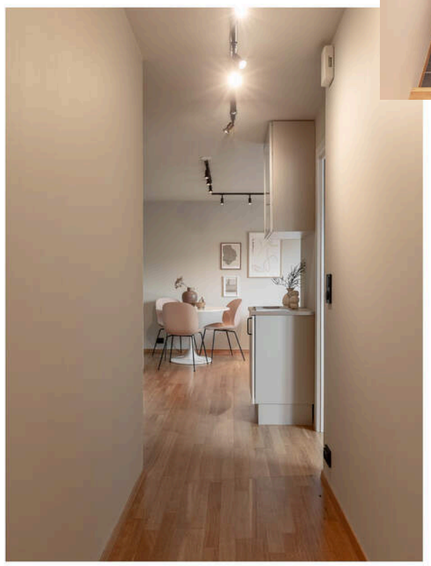


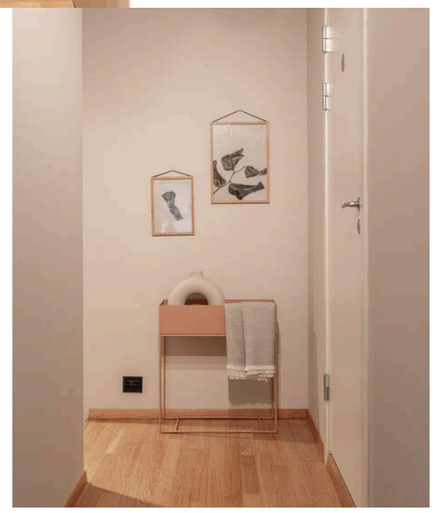
ENTRE, GANG OG BOD

I entreen er det godt med garderobeplass. Det er også en en fin innvendig bod som av tidligere eier også har vært nyttiggjort til hjemmekontor.











Badets gulv er vurdert til TG2 på grunn av avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med forskriftskravene på befaringstidspunktet. Det er målt 8 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved dørterskelen. Dusjtest ble ikke utført på grunn av dusjkabinettet. For å oppnå korrekt fall og TG0 eller TG1 må gulvet bygges om. Rapporten vurderer dette som sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men korrekt fall må ivaretas ved en fremtidig renovering.

Vanntett sjikt, membran og sluk på badet er vurdert til TG2. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membranens utførelse, heldekning og tilslutning til sluk og gjennomføringer er ikke verifisert. Alder og manglende dokumentasjon medfører usikker fremtidig funksjon. Rapporten angir ikke behov for strakstiltak, men anbefaler å følge med på tilstanden på badet og i tilliggende rom, samt å benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering.

Sanitærutstyr og innredning på badet er vurdert til TG2 på grunn av fuktsvelling i en skapdør. Skapdøren anbefales skiftet for å unngå videre forringelse. Badets ventilasjon er også vurdert til TG2, da det ble registrert feil luftretning i avtrekksventilen ved funksjonstest. Manglende avtrekk medfører økt risiko for fuktbelastning og kondens. For tiltak vises det til vurderingen av ventilasjonsanlegget.

Tilliggende konstruksjoner ved badet er vurdert til TG1. Det er foretatt hulltaking og fuktkontroll fra tilliggende konstruksjon mot våtsonen. Det ble ikke registrert utslag på fuktmåler eller synlige tegn til fuktskader i det undersøkte området på befaringsdagen. Målingen gjelder kun det aktuelle kontrollpunktet og utelukker ikke fukt eller skader andre steder i konstruksjonen.

Kjøkkenets overflater og innredning er vurdert til TG1. Kjøkkenet har innredning fra IKEA med slette fronter, laminatbenkeplate, nedfelt vask og mosaikkfliser over benkeplaten. Innredning, benkeplate, vask og blandebatteri er oppgitt fornyet i 2023. Benkeplaten er vurdert separat til TG2 på grunn av en liten sprekk mellom vask og platetopp. Lokal utbedring anbefales for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Kjøkkenavtrekket er vurdert til TG1, og den integrerte ventilatoren ble funksjonstestet uten påviste avvik.

Innvendige vannledninger er vurdert til TG3. Leiligheten har vannforsyning med PEX-rør i rør-i-rør-system, med



fordelerskap og stoppekran i innvendig bod. Det er registrert drypp fra en kobling i fordelerskapet, manglende merking av rørkursene og manglende plugging mellom vannrør og varerør under kjøkkenbenken. Den dryppende koblingen anbefales utbedret snarest for å hindre vannlekkasje og påfølgende fuktskader. Rørkursene bør merkes, og vannrørene bør plugges mot varerørene. Rapportens veiledende kostnadsanslag for dette TG3-punktet er under kr 20 000. Anslaget er sjablongmessig og er ikke et konkret pristilbud eller et samlet kostnadsanslag for alle avvik i boligen.

Innvendige avløpsrør er vurdert til TG1. Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingene av vann- og avløpsledninger gjelder leilighetens egne installasjoner. Felles rør og stigeledninger er ikke kontrollert, og hovedstammer og deler av ledningsnettet er skjult.

Det balanserte ventilasjonsanlegget med varmegjenvinning er vurdert til TG2. Aggregatet er plassert i innvendig bod, og alderen er anslått til omtrent 20 år med utgangspunkt i at leiligheten ble etablert i 2006. Installasjonstidspunkt og tidspunkt for siste service eller rengjøring er ikke kjent. Anlegget har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, og det ble registrert feil luftretning i ventiler ved funksjonstest. Det anbefales service, filterbytte og kontroll og innregulering av hele anlegget ved fagkyndig. Utskifting av aggregatet må påregnes i årene fremover.

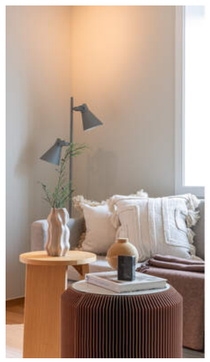
Varmtvannsberederen er vurdert til TG2. Berederen er på 116 liter, produsert i 2005 og plassert i innvendig bod. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon. Rapporten oppgir at berederen fungerer, og at det derfor ikke er behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet, men påpeker at skader kan oppstå plutselig på eldre beredere.

Det elektriske anlegget er omtalt uten tilstandsgrad. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod og har jordfeilautomater, hovedbryter på 40 A, én kurs på 20 A og sju kurser på 16 A. Automatisk strømmåler er plassert i felles målerskap. Det er elektriske varmekabler i entré, bod og bad, men varmekildene er ikke funksjonstestet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilsyn fra det lokale eltilsynet, og tidspunkt for siste tilsyn er ukjent. Eier var ikke til stede under befaringen, og opplysninger om blant annet installasjonsår, rehabilitering, sikringsutløsning og varmgang var ikke tilgjengelige. Vurderingen bygger på en forenklet visuell kontroll, og fullstendig kontroll av kvalifisert elektrofaglig person anbefales.

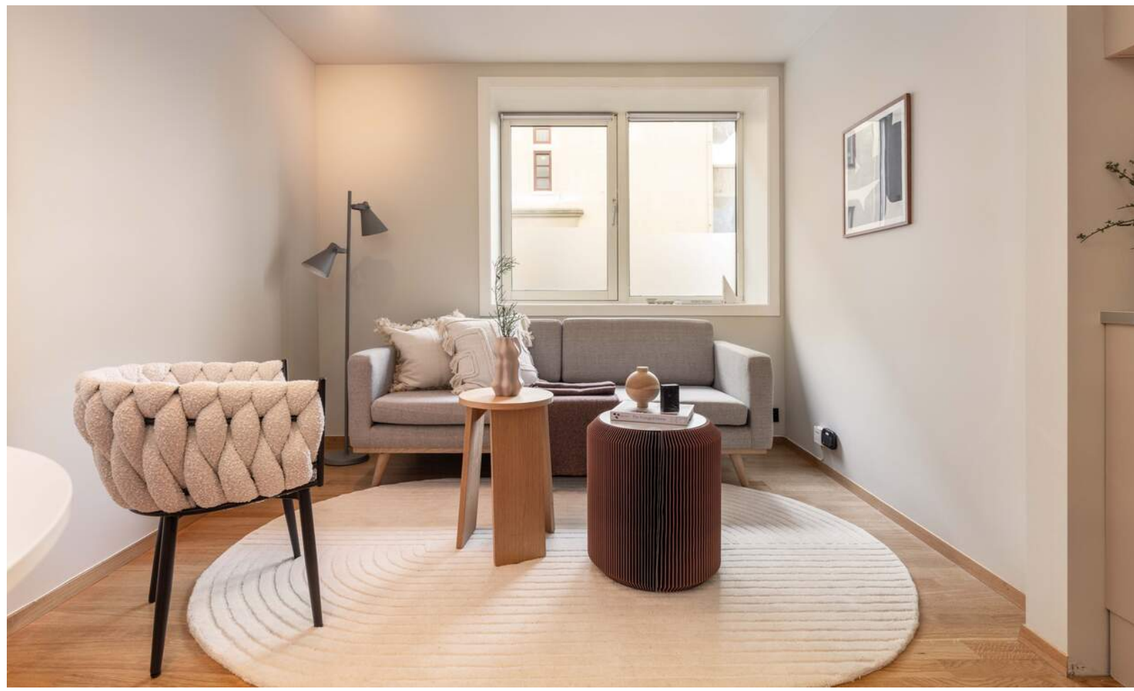
Det er ukjent om det er gjennomført radonmålinger, og rapporten viser til borettslagets styre for nærmere opplysninger. Som et forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er det registrert manglende håndløper på vegg i trappeløpet. Dette medfører økt fallrisiko, og montering av håndløper langs hele trappeløpet anbefales. Det er ikke satt tilstandsgrad for radon eller håndløperforholdet.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring, enkle undersøkelser og målinger samt hulltaking ved badet, med de begrensningene som følger av at boligen var innredet og møblert. Tegninger, byggesaksdokumenter og selgers egenerklæring var ikke fremlagt ved rapportdato, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet, som kan avvike fra godkjent bruk. Opplysninger om oppgraderinger og modernisering er hentet fra Eiendomsverdi og er ikke verifisert av den bygningssakkyndige. Det er ikke gitt kostnadsanslag for TG2-forholdene. Denne oppsummeringen må leses sammen med den fullstendige tilstandsrapporten og øvrige opplysninger i salgsoppgaven.

Bygningssakskyndig
Patrick Bang (befaringsdato: Mandag, 26. oktober 2026)















VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Entré (3,4 m²), bod (4,2 m²), gang (3,5 m²), bad (4,0 m²), soverom (7,8 m²) og stue/kjøkken (16,5 m²)

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er
avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,40 meter.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Sentrumslivet er spennende, innholdsrikt og med adresse i bredalsmarken 2 B ligger alt tilrettelagt for de travle hverdagene, samt for helgene med ledig tid for hånden. Er du glad i sentrumslivet er beliggenheten midt i blinken da alt ligger innen gangavstand.

Det første som møter deg når du trer over dørstokken er en felles inngang, denne inngangen blir kun brukt av to leiligheter, som begge sto ferdig i 2006 og er således en god del nyere enn resten av andelene i borettslaget.

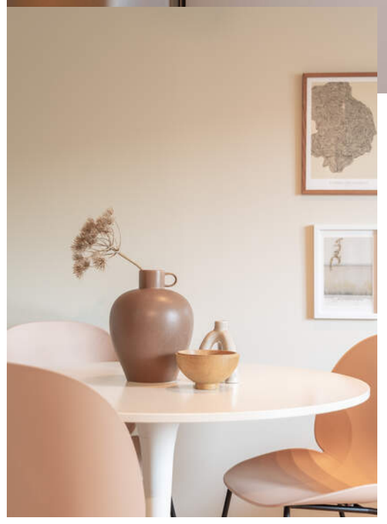
Fra yttergangen låser du deg inn i leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, samt at det er en stor innvendig bod/kontor med direkte adgang fra entréen, her har man meget god plass til oppbevaring.

Gangen leder videre inn i en åpen stue/ kjøkkenløsning, leilighetens samlingspunkt. Stuen har god plass til å innrede med ønsket sofa- og spisegruppe.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning til stuen, her er det eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger/himling. Kjøkkeninnredning er pen og moderne med slette fronter. Det er laminat benkeplate, vaskekum med avrenning, ventilatoravtrekk, over og underskap på to av veggene, et overskap med glassdører og keramiske fliser mellom benkeplate og overskap.

Boligens soverom er målt til rett i underkant av 8 m² og har et stort garderobeskap med rikelig med plass til oppbevaring av klær. Det er også god plass til å innrede med ønsket sengestørrelse og annet passende møblement som man måtte ønske.





KJØKKEN

En pen innredning, smakfulle farger og en planløsning som gjør det lett å innrede.



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.





Leiligheten har et helflist bad på ca 4 kvadratmeter, baderomsinnredning med speil og lys, dusjgarnityr, toalett, opplegg for vaskemaskin og selvfølgelig er det varmekabler i gulv.
Dokken borettslag har eget felles treningsrom med en god del forskjellige apparater. Så du slipper dyre medlemskap på et treningssenter.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i deler av leiligheten (ytre del av entré/kontor* samt bad).
Varmegjenvinning fra ventilasjonsaggregat.

Energimerke
Rød D

Info strømforbruk
Årlig forbruk er oppgitt til ca. 6997,7 kWh

Eiendommen er knyttet til Norgespris.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

BAD

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte plater i himling med lampe.
Baderomsmøbel med heldekkende servant, ett-greps servantkran,
speil/hylle m/belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

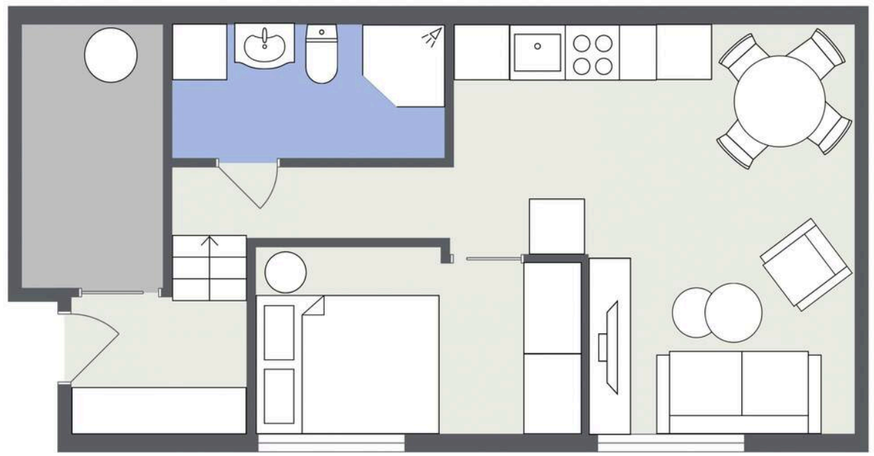








PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 267,40 m²

Beskrivelse av tomt
Felles uteplass bak bygget, hage og dyrkekasser.

ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Om sameiet
Laget har fire garasjeplasser, disse tildeles etter ansiennitet etter mottatt søknad til styret.

Laget har vaktmestertjeneste.

Laget er positiv til dyrehold, men det skal sendes søknad til styret i forkant av anskaffelse/innflytting, slik at styret har oversikt over hvilke og hvor mange dyr som bor i borettslaget til enhver tid.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Ytterligere informasjon finner du på våre nettsider www.dokkenbl.no

Felleskostnader pr. mnd
4.750,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring av boligmassen, vaktmester, vedlikehold, drift, honorarer, felles strøm, samt TV/internett.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026:
Vedlikehold: kr. 6 228 000,-. 48 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt: kr. 1 571 000,-. 12 %
Driftskostnader: kr. 2 908 000,-. 23 %
Renter lån: kr. 804 000,-. 6 %
Avdrag lån: kr. 160 000,-. 1 %
Overskudd: kr. 1 209 400,-. 9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter: kr. 12 880 400,-. 100 %

Andel fellesgjeld
99.849,- per mandag, 26. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Rentesats: 5,54%.
Avdragsfrihet periode: 24.10.2025-29.12.2026.

Andel fellesformue
34.821,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Laget er ferdig med rehabilitering av rør i grunnen, dette arbeidet ble finansiert av oppsparte midler. De vurderer også rehabilitering av rør i resten av borettslaget, i forbindelse med dette kan det bli vurdert at alle bad i borettslaget også vil bli rehabilitert. Dette bør tas med i vurderingen hvis andelseiere planlegger å pusse opp sine bad, men det er ikke tatt noen avgjørelser enda, dette er kun på planleggingsstadiet og det er usikkert når dette vil bli gjennomført. De er nå i 2024 startet med forarbeider til rehabilitering. Dette arbeidet forventes å bli finansiert ved låneopptak. Det ble også tatt opp sak om utbedring av piper på GF i 2020, her ble det vedtatt at styret skulle innhente priser. På GF i 2022 fikk styret fullmakt til å igangsette arbeidene med pipene, men arbeidene er i 2024 ikke startet enda. For mer informasjon, kontakt styret.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Se vedtektene punkt 3.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Søk styret om tillatelse før du går til anskaffelse av dyr.
Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre beboerne.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8026441

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. Borettslaget har legalpant og vil kunne kreve inn manglende betaling.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær
770.049,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.080.194,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter til borettslaget og betjenes gjennom innkreving av felleskostnader.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, se vedtektene punkt 4-2. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseiere overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, se vedtektene punkt 4-2(3).

Kommentar fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 9521 76 48336
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Rentetype: Flytende rente
Avdragsfrihet periode: 24.10.2025-29.12.2026
Avdrag pr.mnd. etter avdragsfrihet: 427,08
Andel av saldo: 99 848,74
Total saldo lån: 12 200 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2042

Fellesgjeld pr. 26.10.2026: 99 848,73
Total fellesgjeld for Dokken Borettslag pr. 26.10.2026: 12 200 000,00

Rentekostnader fellesgjeld
285,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 29.03.2006 som omhandler ombygging av butikklokaler til to leiligheter i underetasjen. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt. Det er satt inn en dør og mellomgang mellom leilighetene. Den er ikke angitt i de tegningene. Den endringen gjør også at det ene soverommet er omgjort til gang/entré. Badet og kjøkkenet har også fått en annen plassering i leiligheten enn det som var angitt i tegningene. Se vedlagte tegninger. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Rettighetshavere til eiendomsrett
- 902345-1/106 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531

Rettighetshavere til festerett
-1948/10334-5/106 16.11.1948 HJEMMEL TIL FESTERETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
DOKKEN BORETTSLAG
ORG.NR: 953 009 072

Heftelser i eiendomsrett:
- 1948/10334-6/106 16.11.1948 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 1948/10334-8/106 16.11.1948 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,408
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

- 1999/19370-2/106 27.07.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Førsterett for Svein M Hølleland f. 15.08.70 til å forhandle om evt. ledige lokaler i eiendommen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:
- 1948/10334-8/106 16.11.1948 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,408
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

- 1975/25678-1/106 28.11.1975 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 246 200
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 1992/10080-1/106 30.04.1992 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/10733-1

- 1997/1394-1/106 16.01.1997 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1997/1393-1

- 2003/2815-1/106 29.01.2003 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prt. etter kr. 3.100.000,- til Nordea Bank Norge ASA

- 1999/19370-1/106 27.07.1999 RETTIGHET
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: HØLLELAND SVEIN MORTEN
FØDT: 15.08.1970
Bestemmelser om regulering av leien
LEIEAVTALE
Fra dato 01/01/1999
Leie 1.500 pr. mnd
2 mnd. gjensidig oppsigelse
Leie av butikklokale
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Rettighetshaver: MONTASJESERVICE Svein M Hølleland (foretaksnr. 968 791 486)
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 1999/19370-2/106 27.07.1999 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Førsterett for Svein M Hølleland f. 15.08.70 til å forhandle om evt. ledige lokaler i eiendommen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 2025/1279079-1/200 23.10.2025
PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 15 200 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA:
- 1948/6215-2/106 21.06.1948 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
UTSKILT FRA NORDRE MØHLENPRISVEI 8 - UTPARSELLERT

-1949/9338-1/106 29.10.1949 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 164 BNR: 260

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.
Det er regulert en omlegging av vei og utbygging på dokken. Dette vil medføre byggeaktivitet i kommende år.
Se:
https://arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/5486?knr=4601&gnr=164&bnr=1
Her er det omfattende informasjon om ulikt reguleringsarbeid som pågår. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Fredag, 9. oktober 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 300 000,00 (Prisantydning)

99 849,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 399 849,00 (Kontraktsum totalt)
99 849,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 399 849,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
————————————————
1 350,00 (Omkostninger totalt)
————————————————
3 401 199,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
————————————————
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Eirik Nakken Høivik

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 29. mars 2006

Dato salgsoppgave
28.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Bredalsmarken 2B, 5006 BERGEN 21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bredalsmarken 2B

Postadresse
Bredalsmarken 2B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Egen botid: November 2023 – august 2025 = ca. 21 måneder.
Utleid: August 2025 – oktober 2026 = ca. 14 måneder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Høivik, Eirik Nakken

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58709539

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet (i blokk)
Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 259
Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3783 **Eiendomsverdi ref nr:** DT4469

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
2-roms borettslagsleilighet i byggets underetasje. SSb-nr: U0102.

NØKKELOPPLYSNINGER
Bygget er oppført i 1948, og leiligheten ble etablert i regi av borettslaget i 2006. Innvendige vannledninger er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av drypp fra kobling i fordelerskapet.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler «intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler». Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Bygningssakkyndig kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, i tillegg til hulltaking der dette er påkrevd.
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger på Møhlenpris i Bergen. Gangavstand til sentrum, Nygårdsparken, BI og Universitetet i Bergen. Bussholdeplass like ved leiligheten, med bussforbindelser i flere retninger. Kort vei til bybanestopp i sentrum og ved Florida, med forbindelse til blant annet Lagunen, Sandsli og Flesland.

TOMT
Felles, festet tomt på ca. 2267 m² ifølge matrikkelen.
Bygningsmassen opptar store deler av tomten. Tomten er opparbeidet med felles uteplass og felles hage med dyrkekasser.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger gjelder det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Ti parkeringsplasser i hagen, som fordeles til søkende andelseiere etter ansiennitet. Soneparkering i området for øvrig, og parkering mot betaling blant annet i Falcogården.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på faste masser av sprengstein/kult.
Grunnmur i betong. Tilbakefylt med antatt drenerende masser mot grunnmur.

Yttervegger:
Bærende konstruksjoner og skillevegger i betong- og murkonstruksjoner. Fasaden er utvendig pusset og malt.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere i betong.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.
Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler. Vinduer fra 2006.

Dører:
Ytterdør fra gateplan med finert dørblad og sidefelt (fellesdel).
Slett, hvitmalt entrédør til leiligheten fra 2006, med brannklasse B-30 og lydklasse 38 dB.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon tekket med takfolie/belegg. Takrenner, nedløp og beslag i stål/metall.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Underetasje:

Entré (3,4 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap. El. varmekabler. Porttelefon.

Bod (4,2 m²)
Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap, fordelerskap for rør-i-rør, varmtvannsbereder og aggregat for balansert ventilasjon. El. varmekabler.

Gang (3,5 m²)
Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Soverom (7,8 m²)
Trestavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Stue/kjøkken (16,5 m²)
Trestavs parkett på gulv, fliser over benkeplate og malte flater på øvrige vegger, malte flater i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra Point.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør-system).
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 116 liter.
Balansert ventilasjon fra Flexit.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad, i entré og i bod.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
For øvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

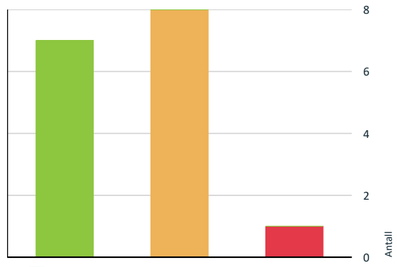
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

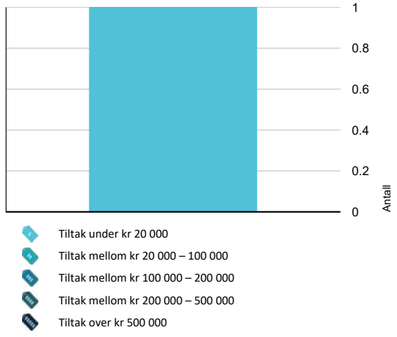
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av taksteringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Egenerklæringsskjema og tegninger var ikke mottatt ved rapportdato. Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Noe drypp fra kobling i fordelerskap.
Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.
Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget er ca. 20 år og har usikker fremtidig funksjon, og det ble registrert feil luftretning i ventiler ved funksjonstest.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Overflater, vegger og himling Gå til side

Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Fuktsvelling på skapdør.

Våtrom > Underetasje > Bad (4,0 m²) > Ventilasjon Gå til side

Feil luftretning i avtrekksventil ved funksjonstest.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (16,5 m²) > Benkeplate Gå til side

Liten sprekk i benkeplate i overgang mellom vask og platetopp.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Gå til side

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1948

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler. Vinduer fra 2006.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør fra gateplan med finert dørblad og sidefelt (fellesdel). Slett, hvitmalt entrédør til leiligheten fra 2006, med brannklasse B-30 og lydklasse 38 dB.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år





INNVENDIG

Radon

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Konf. styret i borettslaget for nærmere informasjon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper gir økt risiko for fall i trappen, særlig for barn og eldre. Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør til innvendig bod.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Hullene bør tettes med egnet våtromssilikon for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Det må likevel påregnes at dette ikke gir en fullgod tetting, og direkte vannbelastning mot disse punktene bør unngås for å forhindre fuktskader. Ved bruk av dusjkabinett anses risikoen som lav, og ytterligere tiltak er normalt ikke nødvendig.

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 8 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Det ble ikke foretatt dusjtest grunnet dusjkabinett i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Tettesjikt/membran er en skjult konstruksjon som ikke kan kontrolleres etter ferdigstillelse. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet. Membranens type, utførelse, heldekning og tilslutning mot sluk og gjennomføringer er ikke verifisert. Det gjøres oppmerksom på at skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ut fra alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at tettesjiktet over tid får redusert funksjon. Det er ikke behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på tilstanden i våtrommet og tilliggende rom. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett frem til en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Fuktsvelling på skapdør.

Konsekvens/tiltak
• Skapdør med fuktsvelling bør skiftes for å unngå videre forringelse.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Feil luftretning i avtrekksventil ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avtrekk i våtrom gir økt risiko for fuktbelastning og kondens. Se eget punkt under Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD (4,0 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det ikke registrert utslag på fuktmåler. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (16,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask i tectonite med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri fra Grohe. Mosaikkfliser over benkeplate. Belysning og stikkontakter under overskap.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Hvitevarer:
• Stekeovn fra Teka
• Induksjonstopp fra IKEA
• Oppvaskmaskin med synlig front fra Electrolux
• Kjøleskap med frysedel (i nisje) fra Grundig

Integrert ventilator fra Point.

Kjøkkeninnredning, benkeplate, vask og blandebatteri er fornyet i 2023.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (16,5 M²)

TG 2 Benkeplate

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Liten sprekk i benkeplate i overgang mellom vask og platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas lokal utbedring av sprekken i benkeplaten for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (16,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Fordelerskap/stoppekran er plassert i innvendig bod.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Noe drypp fra kobling i fordelerskap.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.
• Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør).

Konsekvens/tiltak
• Koblingen med drypp i fordelerskapet bør utbedres snarest for å hindre vannlekkasje og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Videre lekkasje kan føre til større skader og økte utbedringskostnader.
• Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.
• Vannrør bør plugges mot varerør for å hindre lekkasjer på kjøkkenet ved lekkasje på rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten at eier var til stede. Bygningssakkyndig kjenner ikke til når anlegget var nytt, eller når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Alderen er anslått ut fra at leiligheten ble etablert i 2006.

Forventet brukstid:
- Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget er ca. 20 år og har usikker fremtidig funksjon, og det ble registrert feil luftretning i ventiler ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør få service og filterbytte, og kontrolleres og innreguleres i sin helhet av fagkyndig, slik at luftretningen i ventilene blir riktig. Ut fra alder må det påregnes utskifting av aggregat i årene fremover.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter fra Oso Hotwater, plassert i innvendig bod.

Bereder ble produsert i 2005.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40 A, én kurs på 20 A og sju kurser på 16 A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i entré, innvendig bod og på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn fra det lokale el-tilsynet, og tidspunkt for siste tilsyn er ikke kjent. Befaringen er gjennomført uten at eier var til stede. Opplysninger om det elektriske anlegget har derfor ikke vært tilgjengelige, herunder installasjonsår, eventuell rehabilitering, utløsning av sikringer, varmgang og kursfortegnelse. Den forenklede vurderingen bygger kun på visuell kontroll. Det vises til selgers egenerklæringsskjema for eiers opplysninger om anlegget. For en fullstendig vurdering av anlegget anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper gir økt risiko for fall i trappen, særlig for barn og eldre. Det anbefales å montere håndløper langs hele trappeløpet i henhold til dagens krav

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

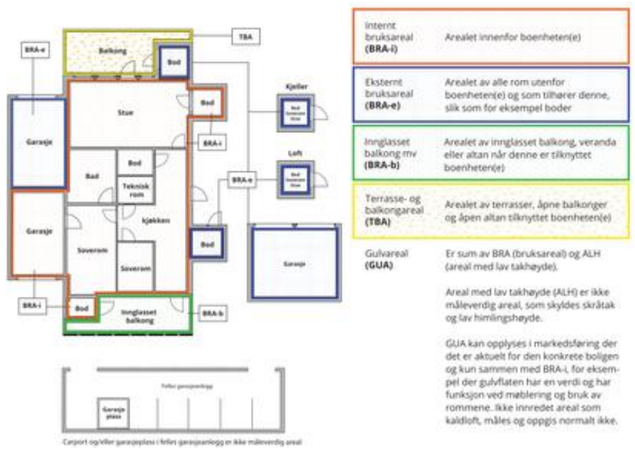
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	40			40	
SUM	**40**				
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (3,4 m²), bod (4,2 m²), gang (3,5 m²), bad (4,0 m²), soverom (7,8 m²), stue/kjøkken (16,5 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,40 meter.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	259		0	2267.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Festet

Adresse
Bredalsmarken 2 B

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Dokken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/DOKKEN BORETTSLAG	953009072	U0102		Høivik Eirik Nakken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	28.10.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.			Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	26.10.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bredalsmarken 2 B, 5006 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 259
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

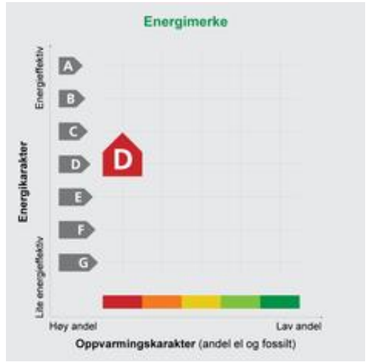
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bredalsmarken 2 B
Postnr	5006
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	259
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139276175
Bolignr.	U0102
Merkenr.	A2019-999867
Dato	02.05.2019



Innmeldt av	Petter Linde Jensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 2-8, Welhavensgate

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 15/7.1946
fra hr. B.O.B.v/ark. Paul Lambach approberte byggeforetagende:
5 etasjes murbygning

er lovlig.

Der er besiktiget 8 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	–	komf. –	ovner	4de etg.	–	komf. 8	kamineovner
1ste etg.	–	8 kaminer		5te „	–	7 „	–
2den „	–	8 „	–	6te „	–		–
3dje „	–	8 „	–				

Dessuten elektrisk koking, elektrisk oppvarming og elektriske varmtvannsbad. Elektriske vaskemaskiner og tørkeapparater.

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 29. desember 1950

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

bygningsinspekter.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 2. januar 1951

Tord Dovan (p)

bygningssjef.

v. Bergen Bolig og Byggelag.

1000 + 1000. 9.47. J.D.B.A.s

Vedtekter

for Dokken borettslag org. nr. 953 009 072 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den	27. april 1961
Endret på generalforsamling den	19. april 1988
	15. november 2005 (med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.)
	29. april 2010
	8. juni 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Dokken 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
Andelseier skal påse at det i leiligheten finnes brann-/røykvarsle, og jevnlig kontrollere at varselutstyret fungerer. Slukningsutstyret må være lett tilgjengelig.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Uten foregående kontakt med styret må andelseier ikke sette i gang utskifting av sluk og tilhørende avløpsrør. Dette på grunn av spesielle bygningmessige forhold.
Som utgangspunkt er modernisering/oppussing andelseiers ansvar. Se for øvrig pkt. 5-2 (3).

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Brannslukningsapparat anskaffes og vedlikeholdes av borettslaget og skal intervallmessig kontrolleres og inspiseres i henhold til utstyrets spesifikasjoner.

(5) 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.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(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.

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 må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av valgkomité med 3 medlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal signeres av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne, gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader, utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12-2 Parkering
Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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

Husordensregler for Dokken borettslag, Bredalsmarken 2—16

Hovedmålet med husordensreglene er å skape et godt bomiljø i Dokken borettslag. De skal sikre at vi forvalter vår eiendom og fellesutstyr på en forsvarlig måte.

1. **Ro i borettslaget**
   Vis hensyn til naboene dine. Følgende tidspunkter skal det være ro i borettslaget:
   Søndag til torsdag: 22.00—07.00
   Fredag og lørdag: 23.00—08.00
2. **Dyr**
   Søk styret om tillatelse før du går til anskaffelse av dyr. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre beboerne.
3. **Utleie**
   Ved ønske om fremleie av leilighet i Dokken borettslag skal det i forkant søkes til styret. Søknaden må godkjennes før ordningen trer i kraft. De fullstendige reglene for framleie er beskrevet i vedtektene.
4. **Spar strøm**
   Slukk lysene etter at du har forlatt bod og fellesarealer.
5. **Lås og lukk dører**
   Dører skal låses/lukkes etter bruk.
6. **Sykkelrom**
   Brannforskriftene tillater ikke at du setter fra deg sykler, barnevogner eller andre gjenstander i fellesarealene. Bruk sykkelbod i kjelleren ved behov.
7. **Vaskeri, fellesrom og treningsrom**
   Fellesrommene er for borettslagets beboere. Følg anvisningene som er kunngjort ved oppslag. Forlat rommene i den tilstanden du helst vil finne det selv; rent og ryddig. Lån av fellesrom kan avtales med styret.
8. **Fellesareal**
   Du er hjertelig velkommen til å benytte borettslagets fellesareal, husk å ta med deg søppel og eiendeler når du går og vis hensyn til naboer. Punkt 1 gjelder også for bruk av fellesareal.
9. **Nabovarsel**
   Gi naboer beskjed om du skal ha fest eller pusse opp, eller av andre grunner skal lage ekstra lyd. Beskjed gis ved å henge opp varsel med kontaktinfo på tavle i egen og naboenes oppgang. Merk at reglene i punkt nr 1 om ro gjelder, selv om du varsler naboene.
10. **Parkering**
    Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets eiendom, med mindre man har avtale med styret og vaktmester.
11. **Vaktmester og styre**
    Styret og vaktmester er tilgjengelig for beboere. Vaktmester er tilgjengelig på telefon på hverdager 8—16. Henvendelser utenom arbeidstid rettes til styret

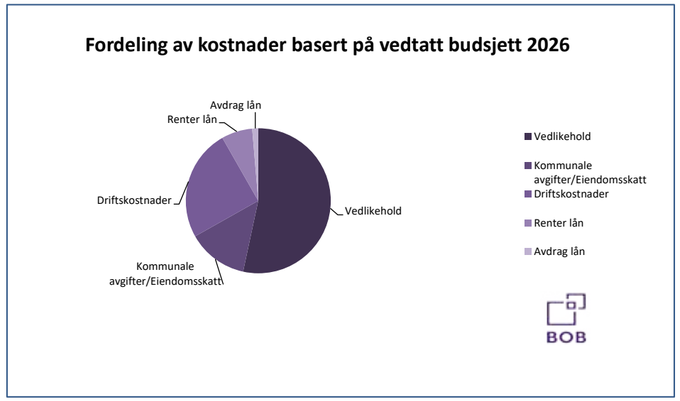
Har du spørsmål eller innspill, ta gjerne kontakt; styret@dokkenbl.no. Ytterligere informasjon finner du på våre nettsider www.dokkenbl.no

Styret i Dokken borettslag, mars 2021

Boligselskapets navn	2	Dokken Borettslag
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	6 228 000	48 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 571 000	12 %
Driftskostnader	2 908 000	23 %
Renter lån	804 000	6 %
Avdrag lån	160 000	1 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 209 400	9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	12 880 400	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Bredalsmarken 2B, 5006 BERGEN. Gnr. 164, bnr. 259, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260127
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/
Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no