

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

## Marius Hagen

**Mobil** 995 40 596

**E-post** marius.hagen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Langarinden 5, 5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 742 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 053,-  
**Selger:** Shadabi Zaman  
Jacob Dannefer

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 41/44 kvm  
**Tomtstr.:** 987 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 164, bnr. 948  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1501250041

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Lars Hilles gate 29. Dette er en lekker 2-roms leilighet fra 2022 med gjennomgående høy standard og en rekke gode kvaliteter. Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bergen sentrum, med nærhet til «alt» man trenger i hverdagen. Bunnpris Nygård ligger rett over veien, bybanestoppet på Nygård ligger et steinkast fra boligen, SATS er i underetasjen av bygget og Bergen Storsenter er innenfor kort gangavstand.

Kort oppsummert:

- Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- Balansert ventilasjon.
- Felles stor takterrasse med sol hele dagen.
- Helfliset bad med vannbåren varme og downlights
- Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning.
- Soverom på 11,5 m<sup>2</sup>.
- Lave felleskostnader.
- Lave strømkostnader.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	60
Vedtekter .....	65
Boligmappa .....	75
Fordeling av felleskostnader.....	78
Basiskart.....	79
Vegstatuskart .....	80
Energiattest .....	81
Nabolagsprofil.....	82
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 41 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

Bod i byggets 1. etasje på 2,9 m<sup>2</sup>

4. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

Entre 4m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom 5 m<sup>2</sup>

Soverom 11,5 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken 17,6 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Stor felles takterrasse som kan brukes av beboerne. Leiligheten har også eksklusiv bruksrett innenfor et område som strekker seg 1 meter ut fra vegglivet til seksjonen. Denne bruksretten strekker seg i 30 år fra år 2022.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

987 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Hele eiendommen er bebygget. Tomten er felles i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

### Beliggenhet

Lars Hilles Gate 29 har en sentral beliggenhet midt i Bergen sentrum – med nærhet til «alt» man trenger i hverdagen. Leiligheten har umiddelbar nærhet til flere butikker og kollektivtransport. Nærmeste dagligvarebutikker er Bunnpris Nygårdsgaten (med

søndagsåpen avdeling) og Rema 1000 Lars Hilles gate. Det er også gåavstand til Bergen Storsenter dersom du har behov for ytterligere servicetilbud. Her finner du blant annet flere dagligvarer, klesbutikker, spisesteder, vinmonopol m.m.

Fra leiligheten er det kun et steinkast til Nygård bybanestopp med hyppige avganger til sentrum og opp mot Flesland. Det er ca. 3 minutters gange til Bergen busstasjon med et bredt kollektivtilbud og hyppige bussavganger.

Dersom du trives på treningssenteret kan du benytte Sats LHG som ligger i samme bygg. Treningssenteret Next ligger også rett ved. Om det skulle være ønske for en spaser- eller joggetur så har du både Nygårdsparken og Store Lungegårdsvann rett i nærheten. På sommerstid kan du ta turen bort til bystranden som ligger ca. 900 meter fra leiligheten.

Leiligheten passer utmerket for studenter da den ligger i gangavstand både BI og universitetet i Bergen.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

#### **Bebyggelsen**

Sentrumsbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Daniel Henne

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:

Bygget har yttervegger av mur og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med puss og fasadeplater

Takkonstruksjon:

Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekking med folie el.l membrantekking.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

Innvendige dører:

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2022.

Dører:

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2022.

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-43.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Det er meldt inn to saker til reklamasjon.

- 1) Lav lysstyrke i spotter - saken er utbedret og lukket
- 2) Gulvvarme fungerer, men det er byttet om på varmeregulering knyttet til rommet. - Saken er under utbedring v/Anders O.Grevstad AS

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Lars Hilles gate 29. Dette er en lekker 2-roms leilighet fra 2022 med gjennomgående høy standard og en rekke gode kvaliteter. Her kan det blant annet trekkes frem vannbåren varme i leiligheten og balansert ventilasjon. Ellers kan det nevnes at sameiet har en stor felles takterrasse med sol hel dagen.

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bergen sentrum, med nærhet til «alt» man trenger i hverdagen. Bunnpris Nygård ligger rett over veien, bybanestoppet på Nygård ligger et steinkast fra boligen, SATS er i underetasjen av bygget og Bergen Storsenter er innenfor kort gangavstand.

Stue / kjøkken:

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning på 17,6 m<sup>2</sup>. Her er plass til innredning av sofagruppe, spisegruppe og mediamøblement. Her er også vannbåren gulvvarme.

Stilrent kjøkken i mørk utførelse. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask. God oppbevaringsplass i skap- og skuffer, samt mye benkeplass til matlaging og oppbevaring av kjøkkenutstyr. Det er utstyrt med integrert platetopp med induksjon, stekeovn, kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Hvitevarer på kjøkken vil medfølge boligen.

Soverom:

Leilighetens soverom måler hele 11,5 m2 og har god plass til innredning av dobbeltseng, nattbord, garderobeløsninger, kommoder etc. Soverommet er lyst og trivelig. Her er også vannbåren gulvvarme.

**Bad / vaskerom:**

Helfliset og lekkert bad med led downlights i himling og vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Badet har opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

**Uteplass:**

Leiligheten har eksklusiv bruksrett innenfor et område som strekker seg 1 meter ut fra vegglivet til seksjonen. Denne bruksretten strekker seg i 30 år fra år 2022.

### **Standard**

Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående god standard. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen har bare fått TG1 og TG0 i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

**Innvendige overflater:**

Gulvene er belagt med: 1-stavs parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt betong.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Er ikke inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

## **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

## **Polisenummer**

SP0004765588

## **Diverse**

Informasjon fra årsmøte:

- Pågående sak etter vannskadet maling i andre etasje, hovedtrapp. Utbygger måtte i første omgang måtte de finne ut hva som hadde medført vannlekkasje, så stoppe den. Etter dette var fikset måtte veggen tørke tilstrekkelig. Saken følges opp av styret.
- Styret har i 2024 purret opp utbygger ifm. 1 års kontroll.
- Styret følger opp saken vedr. støy fra kjøleanlegg til nabo. Innsender av sak mener at det påvirker bruk av uteplass i 3. etasje.

Etter opplysninger mottatt fra kommunen er bensinstasjonen ved boligen fredet av Vestlands Fylkeskommune. Dette er noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 05.12.2022

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet. Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Lys grønn



## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 842 pr. år

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Formuesverdi primær

Kr 1 006 882

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 027 526

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

40/4499

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent, fondsavsetning, vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet/borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 053

**Andel fellesformue**

Kr 14 066

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Eierseksjonssameiet Lars Hilles gate 29

**Organisasjonsnummer**

830346562

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Vedtekter/husordensregler**

Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy i forbindelse med drift.

Hver av boligseksjonene, snr. 7, 9 og 10, har enerett til å bruke en avgrenset del av bakgården utenfor 3. etasje som terrasse/uteoppholdsareal i tilknytning til sin seksjon i tretti år, jf. esl. § 25 femte ledd. For seksjonene 9 og 10 gjelder bruksretten innenfor et område som strekker seg 1 meter ut fra vegglivet til seksjonen. For seksjon nr. 7 gjelder bruksretten frem til vegglivet for seksjon nr. 8 og 10. Vedtektene gjelder fra seksjoneringen er tinglyst i 2022.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Vestbo Bbl

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 948, seksjonsnummer 9 i Bergen kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/948/9:

03.05.1929 - Dokumentnr: 910430 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:948

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1938 - Dokumentnr: 9301 - Bestemmelse om bebyggelse

Plikt til å oppføre branngavl på en overbygning

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:948

Gjelder denne registerenheten med flere

- Tillatelse til midlertidig å oppføre en overbygning mot naboeiendommen (nr 27) uten brandgavl mot denne eiendom i overbygningens 1. etasje. Erklærer herved på egne og fremtidige eiers vegne at vi forplikter oss til å oppføre brandgavel når som helst bygningsrådet måtte forlange det.

19.02.1952 - Dokumentnr: 1560 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. dekke i kjelleren

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:948

Gjelder denne registerenheten med flere

- Midlertidig tillatelse fra bygningsrådet til å legge opp et nytt dekke i kjeller i eiendommen Lars Hilles gate nr 29, i samsvar med anmeldelse av 10/11.1950 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere å fjerne omhandlende dekke når som helst når bygningsrådet måtte forlange det.

19.11.1964 - Dokumentnr: 8951 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. delevegger på gårdsplass

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:948

Gjelder denne registerenheten med flere

- Midlertidig tillatelse av bygningsrådet til å sette opp delevegger på gårdsplass på eiendommen Lars Hilles gate nr 29, vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere å fjerne veggene når som helst bygningsrådet måtte forlange det.

10.01.2024 - Dokumentnr: 961079 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvannsledning  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegnning

Gjelder kumnr. 581118

- Eierseksjonssameiet Lars Hillest gate 29 påtar seg ansvar for drift og vedlikehold av privat spillvannsledningen som går i offentlig vei (Nygårdsgaten).

16.06.2022 - Dokumentnr: 650345 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/4499

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 05.02.2025. Ferdigattesten omhandler:

- Påbygg på eksisterende næringsbygg i tråd med tegninger og materialpalett som er vedlagt søknaden. Påbygget omfatter 4 etasjer på eksisterende bygning. Bygning vil ved omsøkt tiltak inneha 6 etasjer med tillegg av en kjelleretasje. Påbygget skal inneholde boliger.
- Utbedring av tilgrensende fortau mot Lars Hilles gate.
- Etablering av takterrasse med felles uteoppholdsareal på 500,8 m<sup>2</sup>, i henhold til vedlagt takplan.
- Forhøyning av eksisterende reklametårn til kote +34,8 meter, i henhold til reguleringsplan § 6.1.
- Bruksendring u-etasje:
  - klatrevegg tilhørende treningssenter bruksendres til sykkelparkering.
  - Eksisterende ventilasjonsrom med gang og v.v.b. blir til boder tilhørende boenheter, ventilasjon flyttes til annet sted i bygget.
- Bruksendring 1. etasje:
  - Eksisterende frisørsalong bruksendres til boder, heis og trappehus.
- Bruksendring 2. etasje:
  - Sal tilhørende treningssenteret endres til heis og trappehus, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger også ferdigattest for installasjon av oljefyrt varmtvann sentralvarmeanlegg datert 01.11.1939, ferdigattest for oppføring av verkstedsbygning datert 19.01.1940, ferdigattest for avdeling av kjelleren til 2 høyder samt fasadeendring datert 16.09.1953, ferdigattest for endring kontor/industri datert 29.01.1990 og ferdigattest for endring kontor/industri datert 20.03.1996.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Deler av bygningen ble

bygget rundt 1938/1939, men er påbygget i 2022. Leiligheten ligger i påbygget.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.02.2025.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Eiendommen har vannmåler

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål.

Området er i utvikling, og kjøper må derfor påregne byggestøy etc. iforbindelse med dette.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 65060000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 948 MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C

Ikrafttrådt: 25.09.2019

Saksnr: 201535322

Dekningsgrad: 98,3 %

- Arealet er regulert til sentrumsformål.

Hensynssoner i reguleringsplanen:

570 - Bevaring kulturmiljø. Dekningsgrad 98,3 %.

Bestemmelsesområder i reguleringsplanen:

2 - Vilkår, bruk. Dekningsgrad 0,7 %.

Planid: 8200000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD

Ikrafttrådt: 27.06.1994

Saksnr: 190710629

Dekningsgrad: 1,7 %

- Arealet er regulert til gate med fortau.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til senstrumsformål (byforetettingssone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Historisk sentrum. Dekningsgrad 100 %.

Kulturmiljø: Nygårdshøyden. Dekningsgrad 99,6 %.

Faresone: Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad 100 %.

Gul støy: Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone. Dekningsgrad 100,0 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 48,8 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 25,5 %.

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad 91,8 %.

Kommunedelplan(er):

Planid: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Ikrafttrådt: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt annet byggeområde og fotgjengerstrøk.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

- Det ble sommeren 2024 gjennomført en åpen, digital evaluering av KPA2018. Blant annet med bakgrunn i den, er det vurdert at det viktigste i denne rulleringen er å stramme opp/endre bestemmelsene til KPA, mens arealstrategien og plankartet i hovedtrekk kan videreføres en periode til. Avgrensingen er ventet å bidra til en rask prosess frem mot en bedre kommuneplan.

- Målene og ambisjonene for planarbeidet er omfattende og delvis overlappende. Flere boliger gir plass til nye innbyggere, i tråd med forventninger om fortsatt vekst. Det er samtidig nødvendig at boligområder bygges med kvaliteter som gjør den fremtidige byen robust for klimaendringer, trygg å bo i og attraktiv å flytte til. Nødvendig kvalitet er en premisse for god stedsutvikling, også for å sikre arbeidskraft til ønsket næringsutvikling. Utbygging med rett kvalitet bidrar til lavere konfliktnivå, det samme gjør forutsigbarhet.

- Tydelige og forutsigbare rammebetingelser gir et godt styringsverktøy og er grunnlag

for effektiv saksbehandling. I gjennomgangen under er relevante mål for ny KPA sortert og gitt et ikon for å synliggjøre effektene av hvert tema.

Mål for planarbeidet

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Planer in nærheten av eiendommen:

Planid: 64170000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN

Saksnr: 201338995

- Asplan Viak AS foreslår på vegne av Universitetet i Bergen detaljregulering for et område på Nygårdshøyden i Bergenhus bydel. Hovedformålet med planforslaget er å tilrettelegge for et nytt bygg som kan huse forskning og undervisning knyttet til energiteknologi. I tillegg legges det i planforslaget til rette for en ny gangtrasé fra bybanestoppet på Nygård opp mot Allégaten samt noe areal til boligformål. Universitetet i Bergen ønsker å etablere en energi- og teknologiklynge. Energiteknologibyget (EnTek-bygget) som skal huse denne klyngen, utgjør hovedgrepet i planforslaget. Det legges opp til at nybygget i hovedsak skal inneholde kontorer og laboratorier. Det legges også opp til fleksible arealer for opphold og gründervirksomhet.

Planid: 5020000

Plannavn: BERGENHUS. LARS HILLES GATE 28-32

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1979.

- Området er regulert til følgende formål:

A. Bygeområde for - kontorer, - undervisningsformål, - offentlig virksomhet, - forretninger, lettere industri og lager.

B. Trafikkområde.

C. Fellesareal.

Planid: 63040000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 949 MFL., LARS HILLES GATE 30

Saksnr: 201211146

- Entra Eiendom AS ved Opus Bergen AS i samarbeid med MAD Arkitekter AS, fremmer på vegne av selskapet Lars Hillesgate 30 AS planforslag med konsekvensutredning (KU) for om- og påbygging av eksisterende kontorbygg til «Media City Bergen» for samlokalisering av de store mediehusene, utdannings- og forskningsmiljøene i Bergen.

Planid: 5870000

Plannavn: BERGENHUS. VESTRE STRØMKAIEN 10, LARS HILLES GATE 34 OG NYGÅRD SGATEN 114 MFL.

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1982.

Arealene skal nyttes til følgende formål:

1. Byggeområder.

- Kontorer.

- Off. bygninger (skoler).

2. Trafikkområder.

- Off. kjøreveg/parkering.

- Off. fortau.

3. B.1. § 26. Andre bestemmelser.

- Felles parkering.

Planid: 18690000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRD SGATEN 91 OG 93, JOHANNES BRUNS GATE 16

Saksnr: 200509837

- Opus Bergen AS fremmer på vegne av Autogaragen Nye og Etat for utbygging et planforslag for Nygårdsgaten 91 og 93 og Johannes Bruns gate 16a i Bergenhus bydel. Planområdet inkluderer deler av Johannes Bruns gate. Mot Nygårdsgaten følger plangrensen fortauskanten. Planområdet utgjør ca 3,7 dekar.

- Planforslaget innebærer ca. 17 750 m<sup>2</sup> BRA nytt nærings- og boligareal fordelt på 7 etasjer over bakkenivå mot Nygårdsgaten og 5 etasjer over bakkenivå mot Johannes Bruns gate. I tillegg kommer 2 etasjer under bakkenivå, hvorav øverste plan U1 vil være forbeholdt parkering for bolig og forretningsdrift og del av nederste plan U2 er forbeholdt terminal for BIR Nett. Første etasje mot Nygårdsgaten vil være forbeholdt publikumsrettede virksomheter. Kontorvirksomhet er planlagt plassert i mellometasjene og boligformål i de øvrige etasjene.

Planid: 66410000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRD SGATEN

Saksnr: 202220592

- Opus Bergen AS foreslår på vegne av Entra ASA detaljregulering for et område på Nedre Nygård mellom Lars Hilles gate og Nygårdsgaten i Bergenhus bydel.

Planområdet er på ca. 4,1 daa. Planforslagets hovedformål er sentrumsformål hvor formålene kontor, forretning, tjenesteyting, bevertning og bolig inngår. Forslagsstillers intensjon er å oppføre kombinert kontor- og tjenesteytingslokaler.

- I planforslaget åpnes det for en utbygging på 6600 m<sup>2</sup> BRA. For den delen av bygget som henvender seg mot Lars Hilles gate, er byggehøyden satt til kote +28,8. Antall etasjer er 7 inklusiv kjeller. Mot Nygårdsgaten er det et mindre bygningsvolum med maks regulert byggehøyde kote +20, antall etasjer er 5 inklusiv kjeller. Det legges ikke til rette for bilparkering for nybygget, og tilkomst til bygget vil skje hovedsakelig i form av sykkel eller gange med adkomst enten via portal fra Lars Hilles gate eller fra



inngang i Nygårdsgaten. I

- Dette gjelder naboeiendommen, mot nord.

Planid: 60800000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5

Saksnr: 200707773

- Planområdet omfatter gnr 164 bnr 941, 946 m.fl, Bergenhus bydel, Bergen kommune. Reguleringsplanen er utarbeidet av Opus Bergen AS på vegne av Hordaland fylkeskommune og Wigandgården AS. Det reguleres til sentrumsformål og kontor og tjenesteyting i planområdet. Planen regulerer for høyhus i Wigandgården (byggehøyde 50m) og i Fylkeshusets nordre del (byggehøyde 42 meter). Den ubebygde tomten i Vestre Strømkaien reguleres med byggehøyde 27 meter.

- Formålet med planen er å regulere for næring, kontorer, bolig, hotell, forretning, undervisningslokaler, parkering og tilkomst, og eventuelt skole eller kontor på den ubebygde tomten. Det skal reguleres for påbygg av både nordre del av Fylkeshuset og på Wigandgården.

Planid: 15540000

Plannavn: BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN

Saksnr: 199702218

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1999.

- Det skal tilrettelegges for bygging av badeland, brannstasjon og sirkusplass. Fyllingslinjen mot Store Lungegårdsvann skal fastlegges endelig. Funksjonsdyktighet i overordnet infrastruktur skal sikres, samtidig med bedring av områdets miljøkvaliteter for myke trafikanter og lokalt opphold. Det skal gis rammer for god bystruktur med estetiske og miljømessige kvaliteter i bygninger og uterom.

Planid: 16970000

Plannavn: BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI

Saksnr: 200208974

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2004.

- Formål med reguleringsplanen er å regulere trasé for bybane i Bergen fra og med bystasjonen over Nedre Nygård, Strømmen og Danmarks plass til Bjørnsons gt.

Planid: 11600000

Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPASS - STRØMGATEN

- Reguleringsplan er opphevet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 164/1333

Bygningsnr: 139284569-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer  
Status: Rammetillatelse  
Dato: 12.08.2019  
Saksnr: 201907851  
- Gjelder Hans Tanks gate 10B / Johannes Bruns gate 2.

Eiendom: 164/1321  
Bygningsnr: 23578468-1  
Endring: Påbygg  
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 03.11.2023  
Saksnr: 202313991  
- Gjelder Hans Tanks gate 4.

#### Andre opplysninger

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

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

#### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

92 600 (Omkostninger totalt)

103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 753 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 756 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, Aktiv treff kr 4 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, søk

eiendomsregister og elektronisk signering 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, Vestbo opplysninger 4 500,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, visninger kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Alle beløp er inkl. mva

**Oppdragsansvarlig**

Marius Hagen  
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner  
marius.hagen@aktiv.no  
Tlf: 995 40 596

**Ansvarlig megler**

Marius Hagen  
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner  
marius.hagen@aktiv.no  
Tlf: 995 40 596

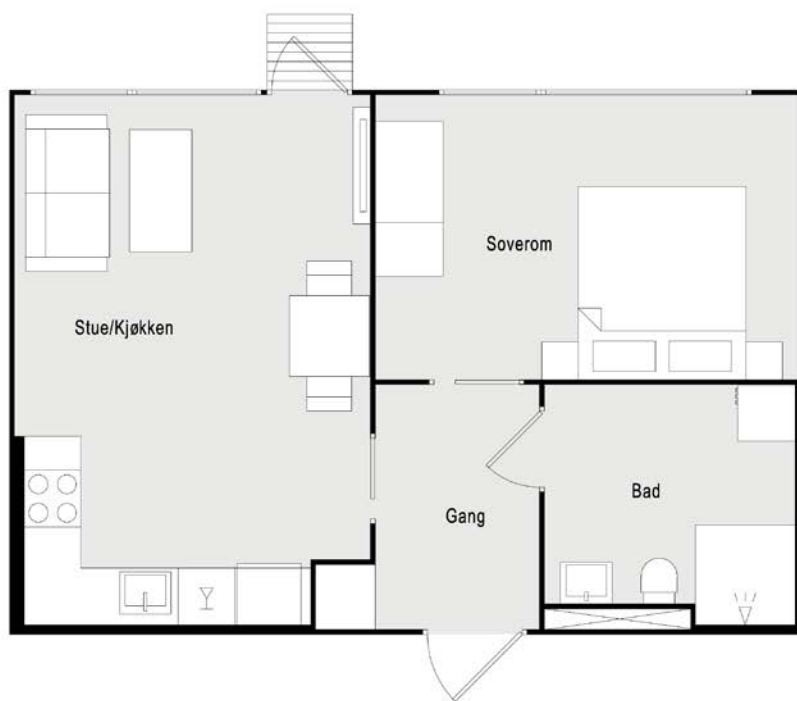
Aktiv Arna & Åsane AS,  
Langarinden 5  
5132 Nyborg

Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

**Salgsoppgavedato**

21.02.2025

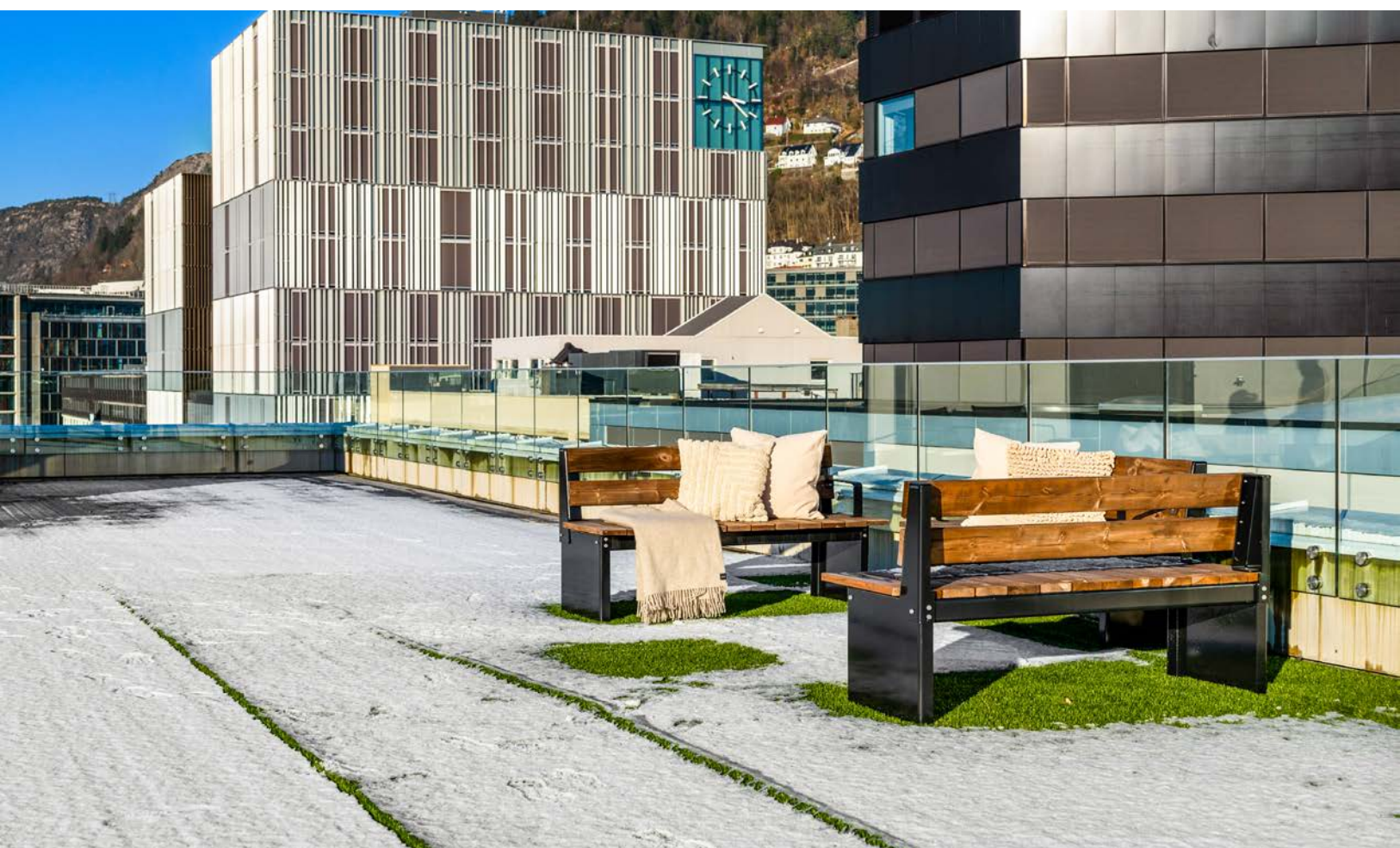
# Bilder

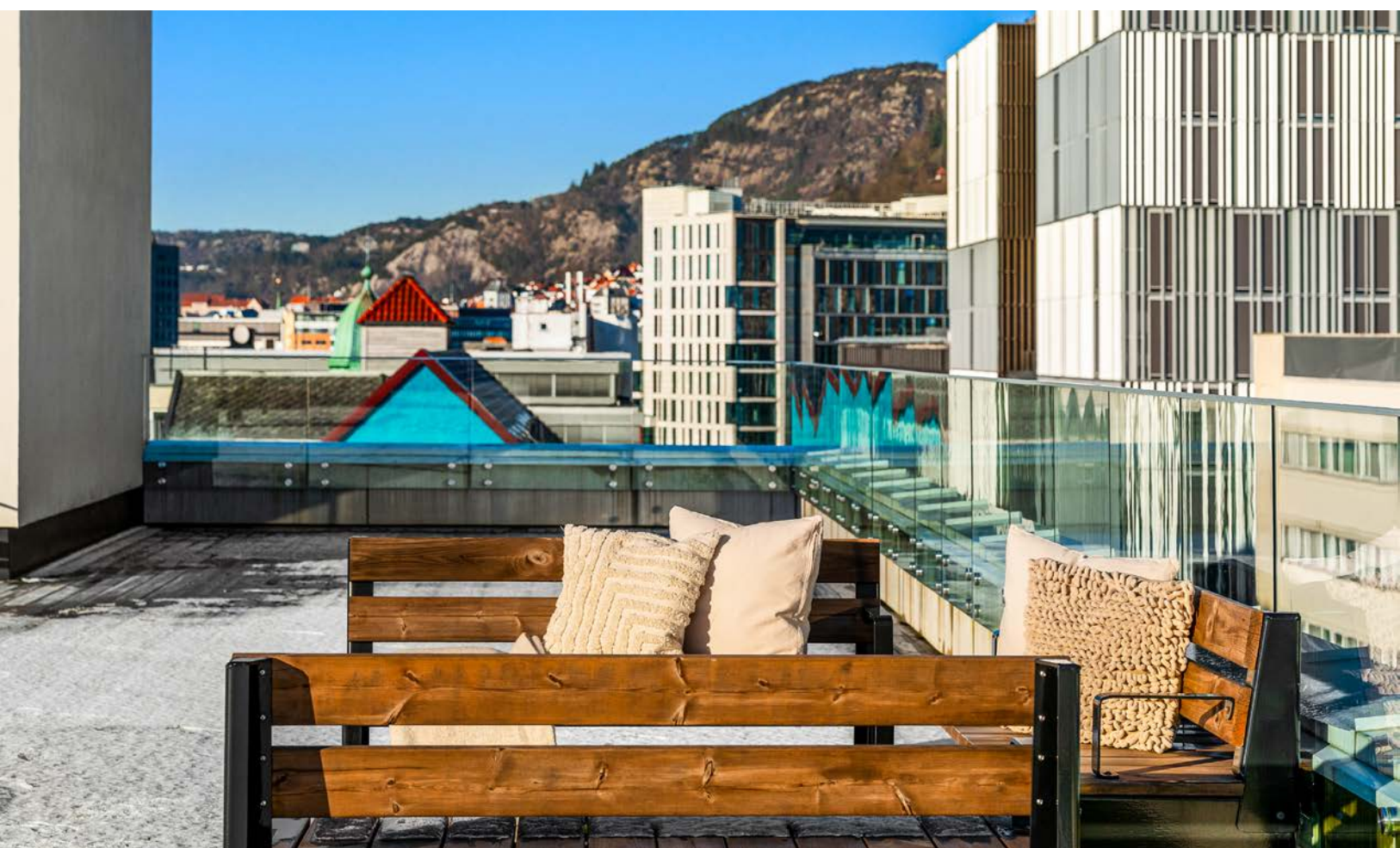


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Lars Hilles gate 29 , 5008 BERGEN

🏠 BERGEN kommune

# gnr. 164, bnr. 948, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 41 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 12299-2739

Referansenummer: HA3240

Autorisert foretak: Henne Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne  
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømmer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømmer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

*Daniel Henne*

Daniel Henne  
Uavhengig Takstingeniør  
hennetakst@gmail.com  
909 48 327





# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

### Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong.

### Yttervegger:

Bygget har yttervegger av mur ig trekonstruksjoner. Utvendige fasader er bekledd med puss og fasadeplater

### Takkonstruksjon:

Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med folie el.I membrantekking,

## FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

Eier var tilstede på befaringdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Bygget er oppført i 1939 og 2022.

Referansenivå: Bygget er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

### Konklusjon / vurdering:

Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normalt god standard.  
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

### Det tas spesifikt forbehold om følgende:

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

### INNENDIG [Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med: 1-stavs parkett og flis  
Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis  
Himlinger består av: malt betong.

#### Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

#### Innvendige dører:

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Areal: 5 m<sup>2</sup>

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Vannbåren varme i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2022

-Dokumentasjon fra AOG er fremlagt

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenskiv

#### Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon

-Stekeovn

-Kjøleskap m/frysedel

-Oppvaskmaskin

-Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:JA

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VVS:

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet

Stoppekran i fordelerskap

# Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløp i plast og MA

Oppvarming:

Vannbåren varme i stue/kjøkken, soverom og bad.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

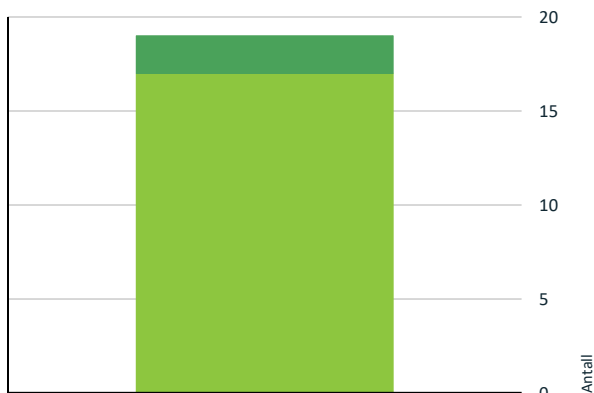
[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
Iht Eiendomsverdi.no

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2022.

#### **TG 1** Dører

Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2022.  
Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-43.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

### INNENDIG

#### **TG 1** Overflater

Gulvene er belagt med: 1-stavs parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt betong.

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

#### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det er registrert skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser i hele stue/kjøkken.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Da boligen var innredet på befaringsdagen vil dette medføre en begrenset kontroll og avvik vil derfor kunne forekomme. Målinger er ca.

#### **TG 1** Innvendige dører

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

### VÅTROM

#### 4.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Areal: 5 m2

# Tilstandsrapport

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Vannbåren varme i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2022

-Dokumentasjon fra AOG er fremlagt

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger

Malt platekledning i himling

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk med vannlås og klemring.

Synlige rester av membran i sluk.

Merke: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/sviket andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på skillevegg og betongvegg. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruksjoner. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste vektprosent på 9,8 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenskiv

Integrert hvitevarer:

- Platetopp m/induksjon
- Stekeovn
- Kjøleskap m/frysedel
- Oppvaskmaskin
- Micro

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet  
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast og MA

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst. Det meste av rørrettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i stue/kjøkken og bad.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringskap:

# Tilstandsrapport

-Jordfeilautomatsikringer  
-Overspenningsvern

Kursfortegnelse: JA  
Samsvarserklæring: JA

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglende kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

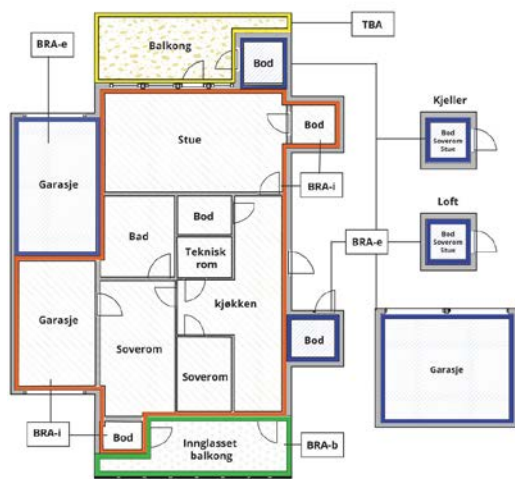
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		3		3	
4.etasje	41			41	
<b>SUM</b>	<b>41</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	
4.etasje	Bad/vaskerom, Soverom, Entré, Stue/kjøkken		

### Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,58m

Entre 4m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom 5 m<sup>2</sup>

Soverom 11,5 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken 17,6 m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:

- Bod i byggets 1.etasje på 2,9 m<sup>2</sup>

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstillter ikke dagens krav til branncelleinndeling

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nybygg fra 2022

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	41	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Leieboer	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	948		9	987 m <sup>2</sup>	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Lars Hilles gate 29, 5008 BERGEN

### Hjemmelshaver

Jacob Dannefer / Shadabi Zaman

### Eierandel

40 / 4499

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b>				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HA3240>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arna/Asane	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1501250041	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Jacob Dannefer	Shadabi Zaman
<b>Gateadresse</b>	
Lars Hilles gate 29	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250041

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JD, SZ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Det er meldt inn to saker til reklamasjon. 1) Lav lysstyrke i spotter - saken er utbedret og lukket 2) Gulvvarme fungerer, men det er byttet om på varmeregulering knyttet til rommet. - Saken er under utbedring v/Anders O. Grevstad AS

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1501250041

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1501250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Dannefer	bf94638fb0c99a4eafa930f 364ecc58306d2892c	18.02.2025 19:49:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shadabi Zaman	cf348884ef52b5cb6660e3 963a73f64b17b63352	18.02.2025 19:50:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250041

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



**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**EIERSEKSJONSSAMEIET LARS HILLES GATE 29**  
**(org. nr. <organisasjonsnummer>)**

**1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Lars Hilles gate 29.

Sameiet består av eiendommen gnr. 164 bnr. 948 i Bergen kommune, og er inndelt i 36 eierseksjoner, hvorav seksjon 1 er næringsseksjon inneholdende næringslokaler, og seksjon 2 – 36 er boligseksjoner.

Eierseksjonenes sameiebrøk, hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, samt fellesarealer fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 16.06.2022. Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i samlet BRA for bruksenhetens hoveddel. For næringsseksjonen tar sameiebrøken utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong.

**2. Diskriminering**

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

**3. Eierskifte**

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

**4. Seksjonseiernes bruksrett**

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen, seksjon 1, kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy i forbindelse med drift.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin(e) bruksenhet(er) og eventuelle tilleggsdeler, samt rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet- eller vanlig brukt til, med de begrensninger som følger av herværende vedtekter, lov om eierseksjoner, samt eventuelle ordensregler for eiendommen fastsatt av årsmøtet. For øvrig bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Hver bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger inngår i hoveddelen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Næringslokalene i seksjon 1 skal ikke benyttes til serveringsvirksomhet, herunder drift av restaurant, nattklubb eller andre lignende serveringssteder.

Takterrassen fungerer som tak for nærings- og boligseksjonene, og har en membran som ikke må skades. Boligseksjonene må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på takterrassen. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene må undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonen, skal håndteres separat for næringsseksjonen. Det er planlagt etablering av boss-sug for området. Dette kan bli plassert utenfor sameiets eiendom.

Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **5. Enerett til bruk av visse fellesarealer**

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene og næringsseksjonen iht. eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd.

- Boligseksjonene (snr. 2-36) har tidsbegrenset rett til eksklusivt bruk av følgende arealer, jf. esl. § 25 sjette ledd:
  - Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heis, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
  - Sykkelparkering og bodarealer i 1. etasje.
  - Bakgård utenfor 3. etasje.
  - Takterrasse i 7. etasje.

Eierne/brukerne av Næringsseksjonen skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen.

- Hver av boligseksjonene, snr. 7, 9 og 10, har enerett til å bruke en avgrenset del av bakgården utenfor 3. etasje som terrasse/uteoppholdsareal i tilknytning til sin seksjon i tretti år, jf. esl. § 25 femte ledd. For seksjonene 9 og 10 gjelder bruksretten innenfor et område som strekker seg 1 meter ut fra vegglivet til seksjonen. For seksjon nr. 7 gjelder bruksretten frem til vegglivet for seksjon nr. 8 og 10.
- Dersom det etableres sykkelparkering i fellesarealer mot sør i 1. etasje, skal næringsseksjonen, snr. 1, har eksklusiv rett til å bruke denne i tretti år, jf. esl. § 25 femte ledd.

## **6. Vedlikehold**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## **8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eier av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

Eierne av Næringsseksjonen (snr. 1) skal dekke følgende kostnader til egen seksjon:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Næringsspesifikt avfall utover normalt restavfall
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg og eget sprinkleranlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel (avgiften kan bli fakturert direkte til Næringsseksjonen fra kommunen)
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Eventuelt eget kabel-TV/bredbånd

Eierne av Boligseksjonene (snr. 2-36) skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av heis
- Vedlikehold og drift av elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av bakgård og takterrasse
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti til boligdelen, sykkelparkering til boligdelen, trappeløp i nord og innvendig gårdsrom
- Drift og vedlikehold av sprinkel- og brannvarslingsanlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Drift og vedlikehold av takterrasse

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

Kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til drift og vedlikehold av trappeløp i sør
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal i sør i plan 1 og plan U
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken.

Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) skal fordeles etter målt forbruk på den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **9. Seksjonseiernes ansvar utad**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **10. Årsmøtet**

### **10.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Eierseksjonenes stemmer i årsmøtet regnes slik:

Hver av boligseksjonene, snr. 2-36, har én stemme. Samlet har boligseksjonene 35 stemmer.

Næringsseksjonen, snr. 1, har 35 stemmer

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

#### **10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **10.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **11. Styret**

#### **11.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer inklusiv leder, samt 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen bør være representert i styret. Det tredje styremedlemmet velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

#### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **12. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.



Styret representerer og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

#### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **16. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **17. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

#### **18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

#### **19. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret og/eller årsmøtet.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret og/eller årsmøtet før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

#### **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig

mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** DMA9200  
**Matrikkel:** 4601-164/948/0/9  
**Bruksenhet:** H0303  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Jacob Dannefer, Shadabi Zaman



**Adresse:**  
Lars Hilles Gate 29,  
5008 BERGEN

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 62 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV dokumentasjon_6912400.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1280523_veggboks.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1202975.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1202592.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_3224921_downlightkasse.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1471575.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1280561.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1280536_veggboks1.5.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1019195.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1019175.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1018068.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1018060.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1010066.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1251616.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1082536_U-UTP.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1066605.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1056583.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1053083_EIB BUS.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09



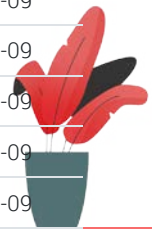
**Boligmappa**

**Post og besøk:**

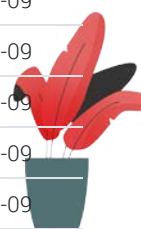
**Kontakt:**

Postboks 10  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

Telefon: 90 00 00 00  
kundeservice@boligmappa.no



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV dokumentasjon_6912409.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_6900154_SG CATuttak.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1401275.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1401277.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1226200.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1211354.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1655603_EATON 2p25A.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1657114_samleskinne.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1657153_samleskinne EATON.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1782223_installasjonsskap under_over.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1460826_lastbryter 63A.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1609766_EATON overspenning 2p.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1654878_EATON 2P 15A.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1654965_lask.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1501372.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1517955.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1501362.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1501370.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1221965.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1221902.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
EL-Tegning 306- H0302.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
1183-7 FORENKLET.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
EL-Tegning 308- H0303.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1209006.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1202594.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1305117_CFIX.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1255301_fuktsperre.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1223807.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1213514.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1502450.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1551023.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1540173.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1401235.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09



**Boligmappa**

**Post og besøk:**

Postboks 2925 SMI  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**

Telefon: 915 10 400  
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV dokumentasjon_1401233.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1401067.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1412038_Elko_dingdong symbol.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1410222_elko 2p.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1401241.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_1401237.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_3306752_UNILAMP MIR.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_3201874_SG ECO.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
FDV dokumentasjon_3307366_SG ETNE MPIR.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
Generell instruks elektroinstallasjon.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09
Generell instruks elektroinstallasjon.pdf	MONSEN ELEKTRO AS	Elektriker	2023-01-09

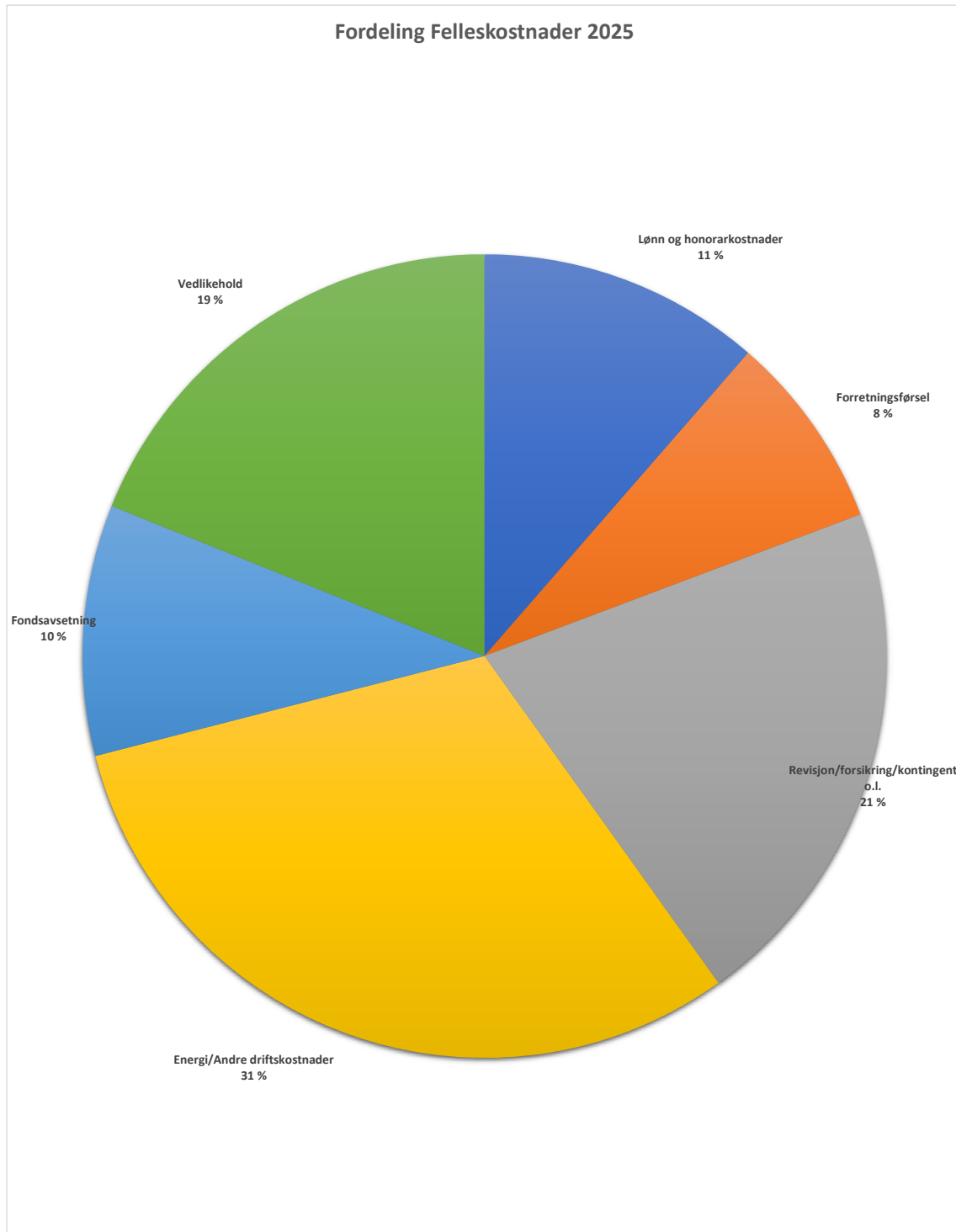
**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



## 479 Eierseksjonssameiet Lars Hilles gate 29

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



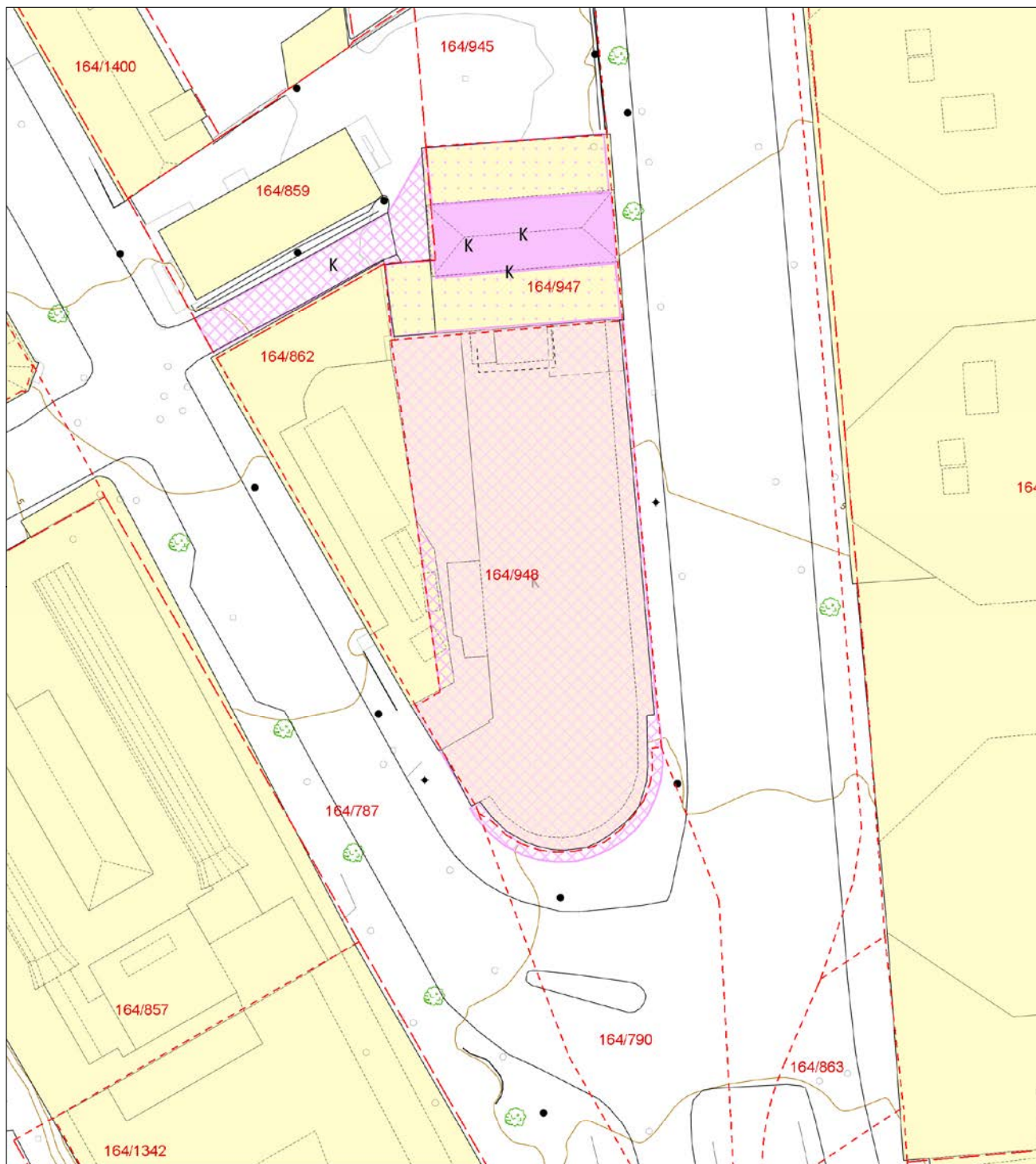


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 10.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/948/0/9  
Adresse: Lars Hilles gate 29, 5008 BERGEN



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

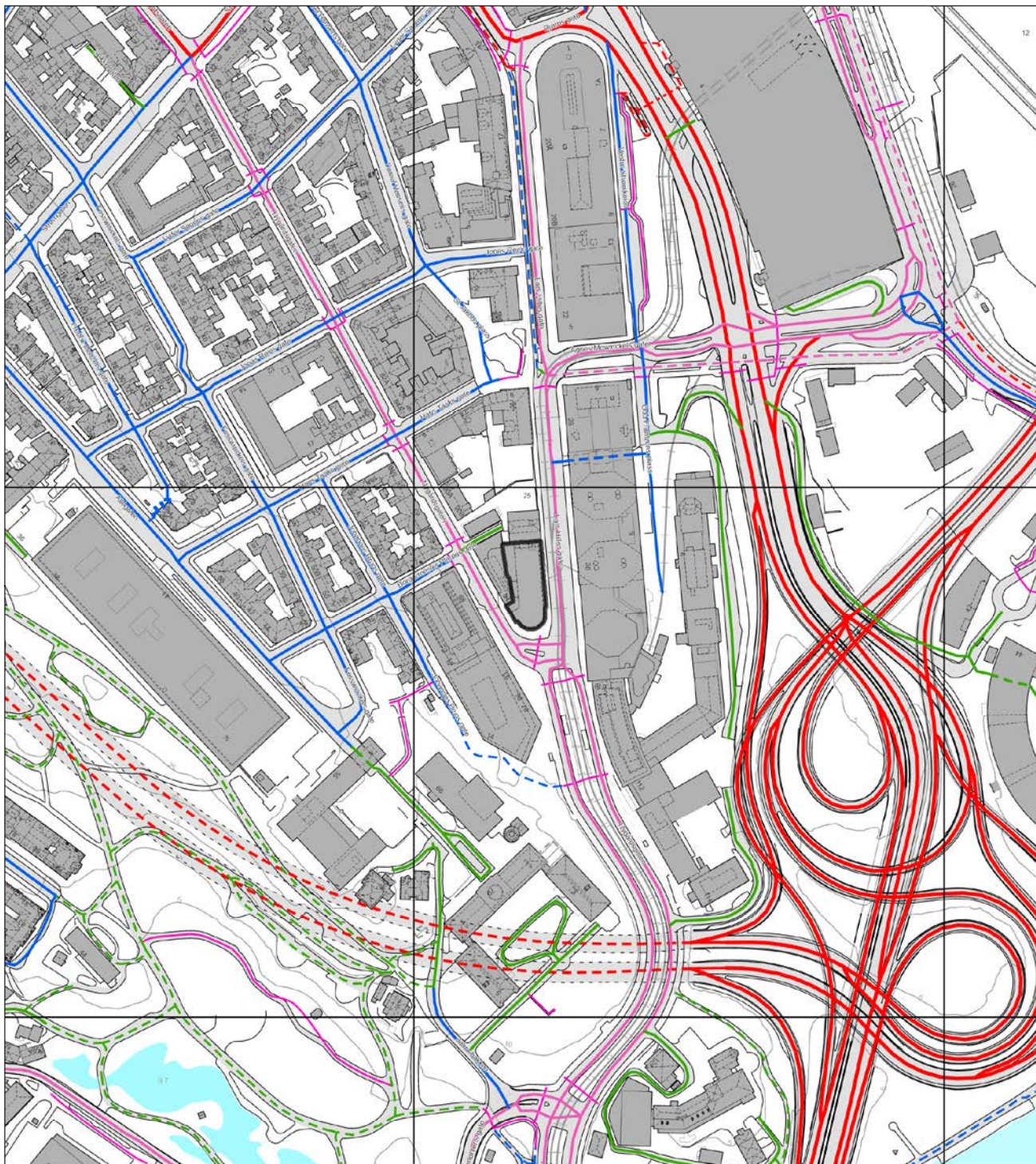


BERGEN  
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:3000  
Dato: 10.02.2025

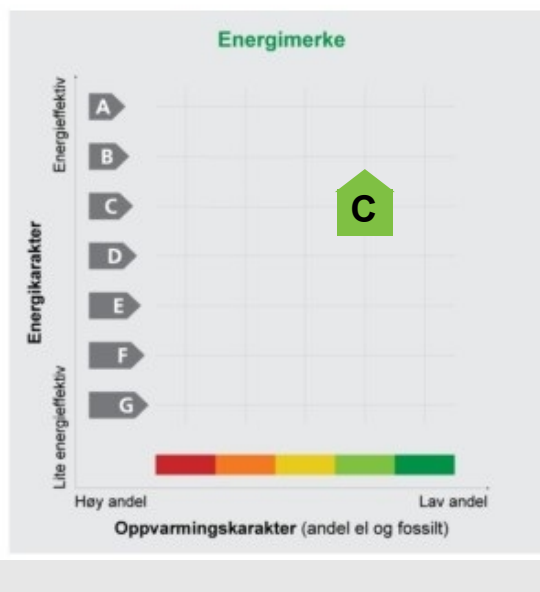
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/948/0/9  
Adresse: Lars Hilles gate 29, 5008 BERGEN



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



Adresse	Lars Hilles gate 29
Postnr	5008
Sted	BERGEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	948
Seksjonsnr.	9
Festenr.	0
Bygn. nr.	139281624
Bolignr.	H0303
Merkenr.	5ab72741-e601-4b90-9059-020302fe72c3
Dato.	28.02.2023
Innmeldt av	Tevas AS v/ GEIRMUNN AAGE BARSNES



**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](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Lars Hilles gate 29 - Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 185 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Nygård Linje 1	1 min 0.1 km
Nygård Linje 12, 13	1 min 0.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 0.8 km
Bergen Flesland	19 min

## Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	14 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	15 min 1.1 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	3 min 0.2 km
Metis privatistiskole 410 elever	5 min 0.3 km



## Opplevd trygghet

Trygt 63/100



## Kvalitet på skolene

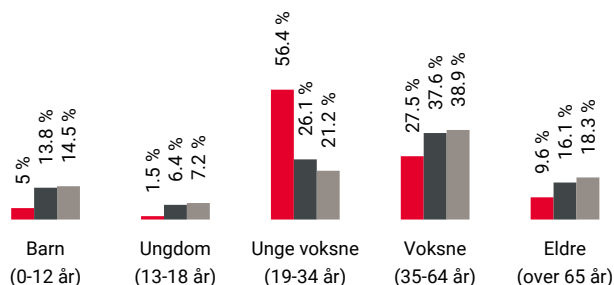
Bra 61/100



## Naboskapet

Høflige 43/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grieghallen/Nygård	1 774	1 552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	11 min 0.8 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 0.9 km



## Dagligvare

Bunnpris Nygårdsgaten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0 km
Rema 1000 Lars Hilles Gate	4 min





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

## Primære transportmidler








-  1. Gående
-  2. Bybane

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

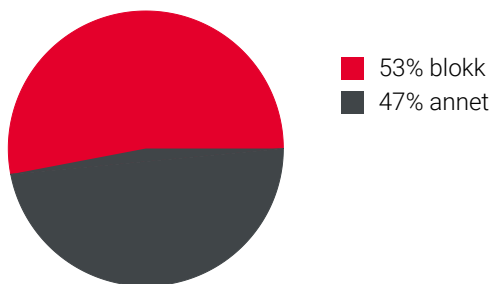
 **Aktivitetstilbud**  
Bra 75/100

 **Shoppingutvalg**  
Bra 73/100

## Sport

-  Bergen maritime vid. skole  
Aktivitetshall 2 min   
0.2 km
-  Amalie Skram VGS flerbrukshall  
Aktivitetshall 8 min   
0.6 km
-  NEXT Bergen 0 km
-  SATS Bergen LHG 1 min 

## Boligmasse



«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

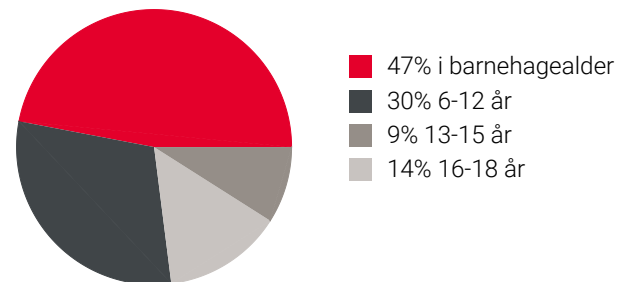
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 10 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

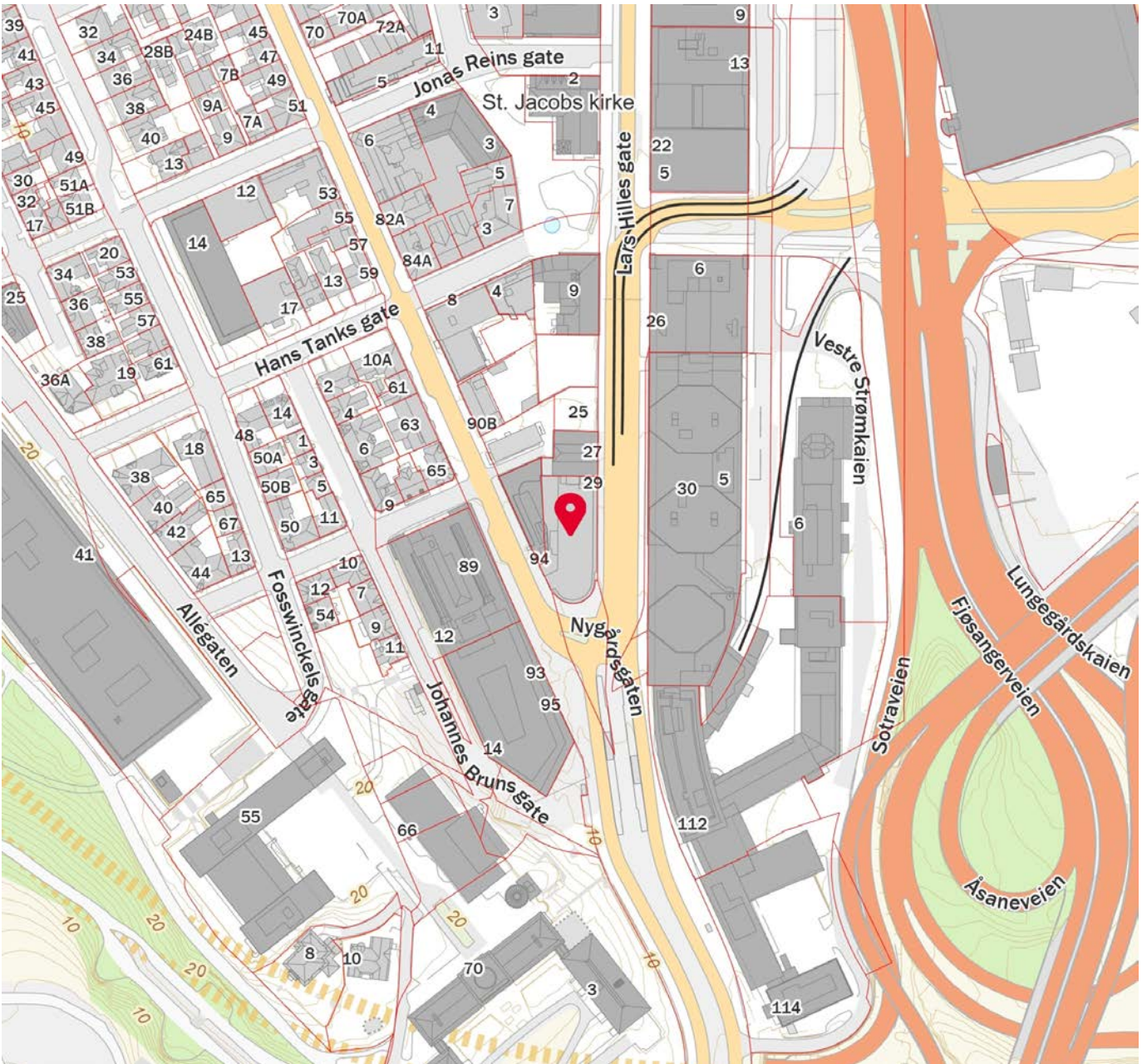



0% 64%

-  Grieghallen/Nygård
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Lars Hilles gate 29  
5008 BERGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Hagen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 995 40 596  
**E-post:** marius.hagen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre