

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 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 770 625,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 021 975,-
Felleskostn.: Kr 7 500,-
Selger: Joachim Lowzow

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 68/113 kvm
Tomtstr.: 2290.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 780
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1501250045

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Søndre Skogveien 42. Dette er en lekker 3-roms leilighet med tilhørende loftsareal som inneholder entré, toalettrom, stue/kjøkken og kott. Tilkomst til dette arealet er via felles trappehus. Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til buss, bybane, butikker, turmuligheter, studieinstitusjoner m.m.

Kort oppsummert:

- Nytt kjøkken (2019/2020).
- Oppgradert elektrisk anlegg (2019/2020).
- Nye overflater (2019-2022).
- Skifer tak skiftet (2024).
- Fasade ble utbedret og malt (2024).
- Vinduer skiftet (2024).
- Balkonger utbedret (2024).
- Ca. 900 meter til bybanestoppet på Danmarks plass.
- Busstopp "rett utenfor" gatedøren.
- Balkong på 2,4 m² med utgang fra ene soverommet.
- Smart hjem - Homey App

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	69
Fordeling av felleskostnader	74
Vedtekter	75
Nabolagsprofil	82
Basiskart	85
Vegstatuskart	86
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 68 m²

Entre 3,9 m²

Soverom 8 m²

Soverom 16 m²

Stue/kjøkken 32,2 m²

Bad 2,9 m²

3. etasje

BRA-e: 40 m²

Entre 2,2 m²

Toalettrom 1,6 m²

Stue/kjøkken 17,9 m²

Kott har ikke målbart areal grunnet manglede takhøyde.

Råloft er ikke målbart.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2290.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntareal. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Søndre Skogveien 42 har en sentral beliggenhet med kort avstand til alt man trenger i hverdagen. Området har vært i sterk utvikling de siste årene og fremstår urbant og nyskapende. Her har du alt du trenger i en hektisk hverdag innenfor kort rekkevidde. Nærområdet byr på et godt utvalg av både dagligvarebutikker, treningsstudio, parkområder, studieinstitusjoner, restauranter og kaféer,

Nærmeste dagligvarehandler er Matkroken og Kiwi, ca. 400 meter og ca. 650 meter unna leiligheten. Rett i nærheten finner du restauranter og kaféer finner som Jaja, Mr.Damascy og Peppes Pizza. samt Kanelsnurren, Baker Brun, og Søtt + Salt.

Rett utenfor leiligheten ligger Søndre Skogveien Nord som nærmeste busstopp. Ellers er det ca. 900 meter til bybanestoppet på Danmarks plass, hvor det er hyppige avganger i retning Bergen sentrum og Flesland.

For deg som liker å være i aktivitet, så finnes det mange gode alternativer i nærheten. Den nye Løvestien begynner ca. 10 minutters gange unna leiligheten. Dette er en populær tursti mellom Melkeplassen og Fjøsanger. Flere turmuligheter finner du på Løvestakken, Fløyen og Vidden, samt på Ulriken og Fjellveien. Flotte rekreasjonsområder like unna ved Nygårdsparken som byr på grilling, soling og avslapping på varme sommerdager. Det er også kort avstand til en rekke gode treningsstudioer som for eksempel Family Sports Club, Mova, Sats og Next. I nærheten har du også Krohnsminde idrettsplass.

Fra leiligheten er det enkelt å komme seg til Bergen sentrum og Haukeland sykehus. Det er ellers både gang- og sykkelavstand til Høyskolen på Vestland, Universitetet og Handelshøyskolen BI. Her finner du også den populære Marineholmen Sandstrand.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Henne

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:

Bygget har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendige fasaderer pusset og malt.

Takkonstruksjon:

Bygget har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med skifer.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmmer fra 2024

Velux takvindu fra 2024.

Dører:

2-fløyet balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.

Glatt entredør

Innvendige dører:

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

Etasjeskille:

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Byttet dusjdører

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

Taket ble byttet under rehabilitering i borettslaget i 2024

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

Nye sikringer i sikringsskapet. Ny kurs tiltenkt varmepumpe. Nyinstallasjon av det elektriske i stue/kjøkken

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

Fornyng av tak, fasader, nye vinduer, balkong i 2024. Gjort på oppdrag av borettslaget.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Hagen har gleden av å presentere Søndre Skogveien 42. Dette er en lekker 3(4)-roms leilighet med tilhørende loftsareal som inneholder entré, toalettrom, stue/kjøkken og kott. Leiligheten disponerer også et råloft med god lagringsplass. Arealet ligger vegg i vegg med øvrig loftsareal. Tilkomst til loftet via felles trappehus.

Leiligheten ble pusset opp i 2019/2020 med blant annet nytt kjøkken, nye overflater og oppgradert el-anlegg. I tillegg har borettslaget blitt oppgradert i 2024 med nytt skifer tak, fasade utbedret og malt, vinduer skiftet og balkonger utbedret.

Stue / kjøkken:

Leiligheten har en flott åpen stue- og kjøkkenløsning med et areal på hele 32,2 m². Her er god plass til å innrede med sofa- og spisegruppe. Rommets vindusflater rammer inn den nydelige utsikten mot Ulriken og Fløyen, samt slipper inn rikelig med dagslys og skaper en innbydende romfølelse. Her er det ingen innsyn - bare en nydelig utsikt mot Bergen sentrum. Det er montert LED-stripe i taket i stue som gir rommet et meget moderne preg, samt tak i stue er nymalt.

Flott og stilren kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask. Det er innredet med kjøkkenøy som gir god lagringsplass i skuffer og skap, samt mer arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp m/induksjon, stekeovn, kjøleskap m/frysedel og oppvaskmaskin.

Soverom:

Boligen har totalt 2 soverom, hvor begge er i boligens hovedetasje. Soverommene er på henholdsvis 16 m² og 8 m². Det største soverommet vil være naturlig å benytte som hovedsoverom, og kan innredes med dobbeltseng, garderobe og øvrig soveromsmøblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong på 2,4 m². De øvrige soverommene kan innredes med standard soveromsmøblement. Fondveggene på soverommene er nymalt.

Bad:

Badet er helfliset med led downlights i himling. Badet er innredet med foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning uten heldekkende servant, samt speil. Det er termostatstyrte varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom på loftet med belegg på gulvet og panel på vegger. Toalettrommet er innredet med servant og toalett.

Loft bestående av entré, toalettrom, stue/kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten et råloft vegg-i-vegg med rikelig oppbevaringsplass.

Innredet med kjøkken med laminert benkeplate, utslagsvask, opplegg for kjøleskap og hybel komfyr.

Standard

Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normalt god standard. Det er gjort mange oppgradering i boligen i senere tid.

Innvendige overflater:

Loft:

Gulvene er belagt med heltre gulv og belegg

Innvendige vegger er bekledd med panel og malt platekledning

Himlinger består av malt platekledning

Hoveddel:

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt platekledning

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører - 2: Ikke brann og lyd kvalifikasjoner

Tiltak: Brann og lyd dør bør monteres

Innvendig > Overflater - 2: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Lokal skade på flis

Tiltak: Lokale tiltak kan vurderes

Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet. Da membran er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.
Tiltak: Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet

Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Innredningen tilfredsstillende ikke tiltenkt funksjonskrav

Tiltak: Tiltak må gjennomføres

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Tiltak: Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Alder og slitasje på overflater og innredning
Tiltak: Modernisering av toalettrom må gjennomføres

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > 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 foreklede 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. Tiltak: Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarig. 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 manglede 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. For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. TG er satt iht NS 3600. Noe skjevheter anser takstmannen som normalt iht byggets relativt høye alder.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen, da deler av denne er lukket og det kun er gjennomført en innvendig visuell besiktigelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging, og det kan derfor ikke utelukkes behov for tiltak eller påløpende kostnader knyttet til eventuelle skjulte forhold. En mer grundig undersøkelse eller åpning av konstruksjonen kan være nødvendig for å avdekke eventuelle problemer.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjonen er etablert på skillevegg. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Det kan trekkes frem følgende:

- Nytt kjøkken (2019/2020).
- Oppgardert elektrisk anlegg (2019/2020).
- Nye overflater (2019-2022).
- Skifer tak skiftet (2024).
- Fasade ble utbedret og malt (2024).
- Vinduer skiftet (2024).
- Balkonger utbedret (2024).

TV/Internett/Bredbånd

Bergen fiber/Altibox. Ikke inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten har også tilkobling til Telenor.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003233547

Diverse

Mulighet for etablering av varmepumpe. Det er lagt ny kurs og stikkkontoakt til varmepumpe over kjøkkenvinduet. Kontakt styret før etablering.

På ekstraordinær generalforsamling i februar 2023 ble det vedtatt at laget skal i gang med rehabilitering av husene. Totalt låneopptak på kr 12,5 mill. og det forventes en gjennomsnittlig fellesgjeld pr andel på ca. kr 781.000 ved avsluttet prosjekt. Det er også noen andeler som ønsker ytterligere arbeid utført samtidig som prosjektet pågår, men dette vil måtte dekkes av hver enkelt andel.

Arbeid:

- Skiftet tak
- Forsterket tak i nr 38
- Alle vinduer i borettslaget ble skiftet, nye karmen og listverk installert.
- Fasaden skal bli rehabilitert og malt på nytt.
- Ytterdørene og sidedørene på bygget blir skiftet.
- Ventilasjon med lyddemping skal bli installert.

Styreleder opplyser at rehabiliteringen er nesten helt ferdig, men det mangler noen ventiler på sidevegger, oppsetting av gjerde og litt andre ting. Det er dermed ikke gjennomført overtakelse enda. Felleskostnadene er justert i lys av rehabiliteringen, og det er ikke planlagt noen nye oppgraderinger av betydelig verdi som vil påvirke verken fellesgjelden eller felleskostandene. Rørfornyng er gjennomført fra bakkenivå og frem til kommunal påkobling. Det ble gjennomført i desember.

Saker fra årsmøte:

- Styret skal undersøke om felles avtale for tv- og internett.
- Vedtatt å fornye/forstørre platting mellom byggene.

Saker som har vært behandlet:

- Fasadeendring ved innsetting av takvinduer Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag å tillate fasadeendring på loftet etter styregodkjenning. Beslutningen var enstemmig.
- Installeringer av varmepumpe Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag å tillate installering av varmepumpe etter styregodkjenning. Beslutningen var enstemmig.

Alle leilighetene har fått tildelt enten loft eller kjellerareal. Dette er ikke søkt om til kommunen, men stemt over og godkjent i generalforsamling og andelseier er selv ansvarlig for søknadsprosess om den ønsker å ta området i bruk på en annen måte enn det som er godkjent nå.

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

Info fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 11.04.2014

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."

Peisen i stuen trekker friskluft fra utsiden, dette går i en isolertventilasjonsslange i gulvet

Det er lagt frem CAT kabel ifra skapet i gangen, tiltenkt å bli teknisk sentral. Det er uttak for CAT kabel; 2 i stuen, og på hattehyllen i gangen. Det er også strekt en kabel opp til overetasjen.

Det er idag fiber fra altibox (Bergen Fiber) i det lille rommet. I det store rummet er det også fiber fra en konkurrent.

Det er lagt opp til lysstyring med z-wave enheter fra fibaro. Det er idag 5 fibaro enheter for styring av lys: LED-stripe over muren, LED-stripe i taket innerst i stuen, kjøkkenøy og lampepunkt i midten av stuen, samt en tiltenkt belysning over kjøkkenbenken. LED stripene har driver over kjøleskap. Her er også fibaro enhetene.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Vedovn i stuen i leilighet

Vedovn i innredet loftsrom

Mulighet for etablering av varmepumpe. Det er lagt ny kurs og stikkkontoakt til varmepumpe over kjøkkenvinduet. Kontakt styret før etablering.

Energikarakter og farge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 250 000

Formuesverdi primær

Kr 1 056 299

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 225 195

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter på fellesgjeld og driftskostnader.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 500

Andel Fellesgjeld

Kr 770 625

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Skogveihus Borettslag pr. 13.02.2025: 12 330 000,00

Andel fellesformue

Kr 177 654

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

SKOGVEIHUS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

929481658

Andelsnummer

6

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16367976288

Lånebeskrivelse: Dnb rehabilitering - Hovedlån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,40%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 655 000,01

Total saldo lån: 10 480 000,00 Innfrielsesdato: 31.12.2053

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16367976261

Lånebeskrivelse: Dnb rehabilitering - Grønt lån

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 115 625,00

Total saldo lån: 1 850 000,00 Innfrielsesdato: 31.12.2053

Sikringsordning fellesgjeld

Laget er ikke med i sikringsfond.

Forkjøpsrett

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved omsetning av andeler i laget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Ved ekstraordinært generalforsamling i oktober 2017, ble det enstemmig vedtatt at andelseierne i trappeoppgangen nr. 38, 42 og 44 overtar tidligere fellesareal i h.h.t. tegningene tinglyst og sendt til kartverket. Disse arealene tilknyttes den respektive andelseiers andelsnummer. Arealene som tidligere var fellesareal og som nå er inkorporert i de respektive andelsnr har samme borett og vedlikeholdsplikt som boarealene forøvrig.

Andelseiere forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter, husordensregler og ordensplan fastsatt av styret.

Dyrehold

Hund og katt er tillatt så lenge det ikke er til sjananse for øvrige beboere, men styret ønsker midlertidig å bli informert. For øvrig dyrehold kreves styregodkjennelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 780 i Bergen kommune. Andelsnr. 6 i SKOGVEIHUS BORETTSLAG med orgnr. 929481658

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen fra byggeår, men det foreligger godkjente byggetegninger datert 28.04.1949.

Kommentar fra takstmann:

Innredet loft er ikke godkjent og tilfredsstiller ikke krav til egen enhet

Sekundær rømningsvei er ikke registrert

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart/skisse stemplet 23.08.1939.
- Søknad om utskillelse av 6 tomter datert 23.08.1939, med tilhørende uttalelser.
- Godkjenning av utskillelse av 6 tomter datert 30.08.1939.
- Kart/skisse datert mars 1948.
- Tegninger stemplet med godkjenning 28.04.1949.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Det er tatt utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk. Dette er hentet fra matrikkelrapporten mottatt fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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 boligstrøk.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 120000

Plannavn: ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN
(tidligere B12)

Ikrafttrådt: 04.08.1936

Saksnr: 199938320

Dekningsgrad: 99,7 %

- Arealet er regulert til boligstrøk.

Planid: 10960000

Plannavn: ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Ikrafttrådt: 10.05.1958

Saksnr: 202412318

Dekningsgrad: 0,3 %

- Planen er foreslått opphevet.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Solheim. Dekningsgrad 100 %.

Faresone: Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad 100,0 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 48,6 %.

Kommunedelplan(er):

Planid: 17330000

Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

Ikrafttrådt: 31.05.2010

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplaner 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 premiss 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 i nærheten av eiendommen:

Planid: 10510000

Plannavn: ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1950.

Planid: 20000

Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL

- Planen er opphevet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 159/739

Bygningsnr: 300680782

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 24.08.2018

Saksnr: 201804355

- Gjelder Hordagaten 55.

Eiendom: 159/735

Bygningsnr: 13913277

Bygningstype: Lekepark

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 07.06.2021

Saksnr: 202115824

- Gjelder eiendom nord for Hordagaten 53, like ved eiendommen.

Eiendom: 159/732

Bygningsnr: 300301590

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 11.06.2012

Saksnr: 201208841

. Gjelder Hordagaten 46.

Eiendom: 159/785

Bygningsnr: 139708873-1, 139708873-2

Endring: Tilbygg, Påbygg

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Status: Rammetillatelse

Dato: 13.06.2023
Saksnr: 202222343
- Gjelder Søndre Skogveien 51.

Eiendom: 159/860
Bygningsnr: 139228898-1
Endring: Påbygg
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 06.06.2017
Saksnr: 201514482
- Gjelder Blekenberg 56.

Eiendom: 159/724
Bygningsnr: 301177987
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 10.03.2023
Saksnr: 202229180
- Gjelder Hordagaten 34A.

Eiendom: 158/330
Bygningsnr: 139215052-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 07.06.2024
Saksnr: 202316089
- Gjelder Hordagaten 25.

Eiendom: 158/392
Bygningsnr: 139215656-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Rammetillatelse
Dato: 08.03.2024
Saksnr: 202317998
- Gjelder Søndre Skogveien 28.

Eiendom: 158/411
Bygningsnr: 139215893-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 05.02.2025

Saksnr: 202417129

- Gjelder Granbakken 13.

Andre opplysninger

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

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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, med muligheter for snarlig overtakelse.

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

3 250 000 (Prisantydning)

770 625 (Andel av fellesgjeld)

4 020 625 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 021 975 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 029 875 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 032 675 (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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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. 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 44 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke Aktiv treff kr 4 000,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, eierskiftegebyr kr 6 570,-, BOB opplysninger kr 4 050,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 900,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr 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

12.03.2025

Hovedetaje











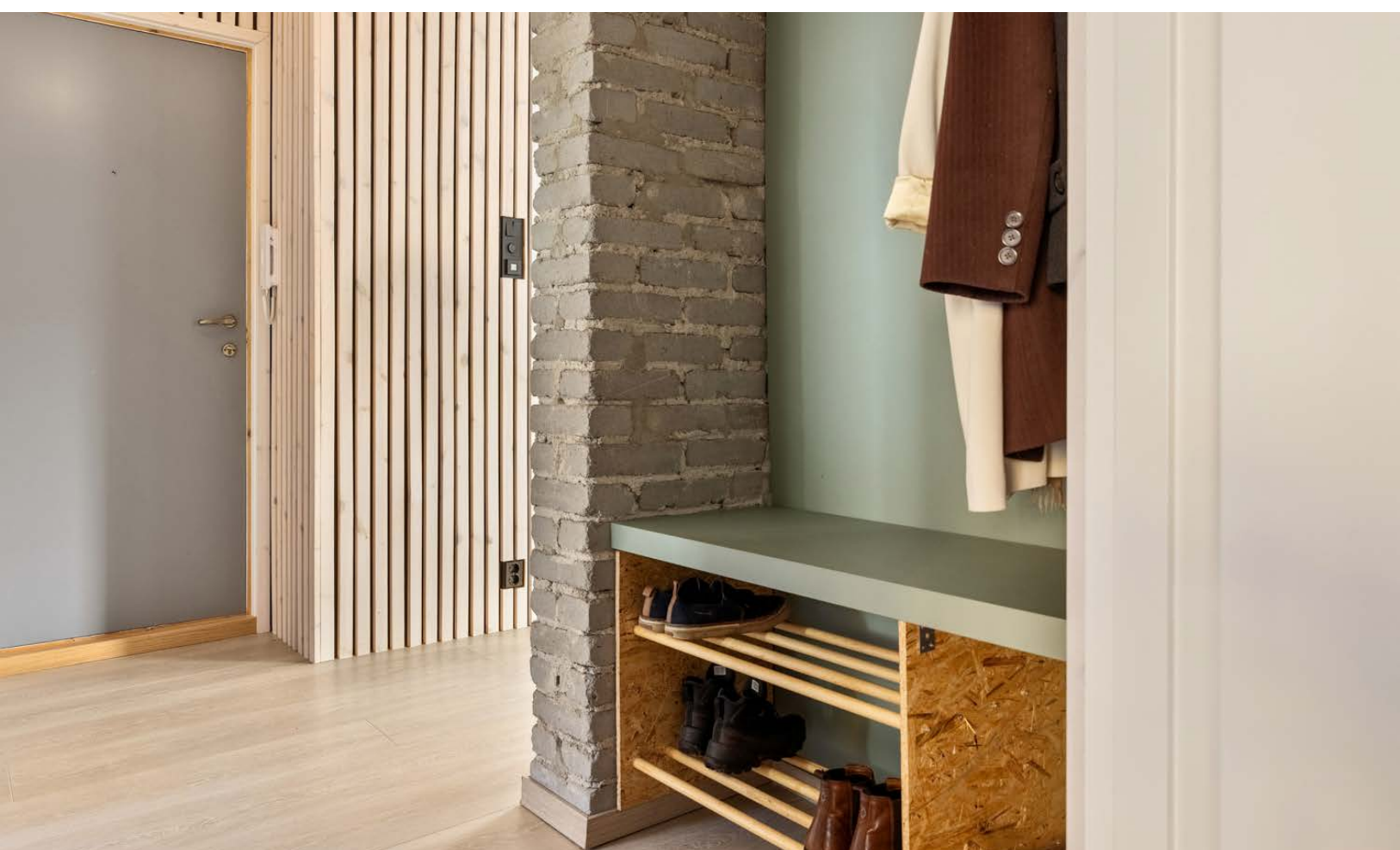








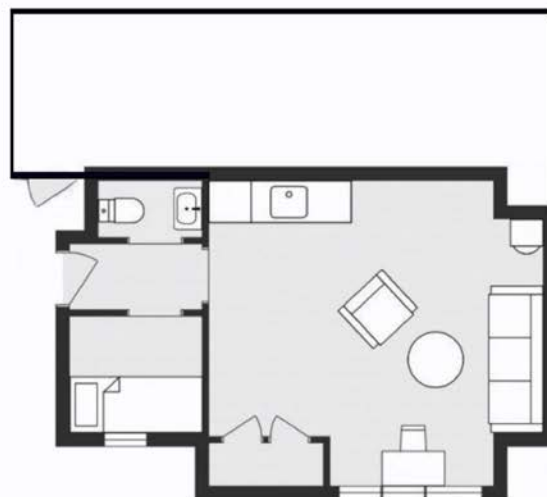
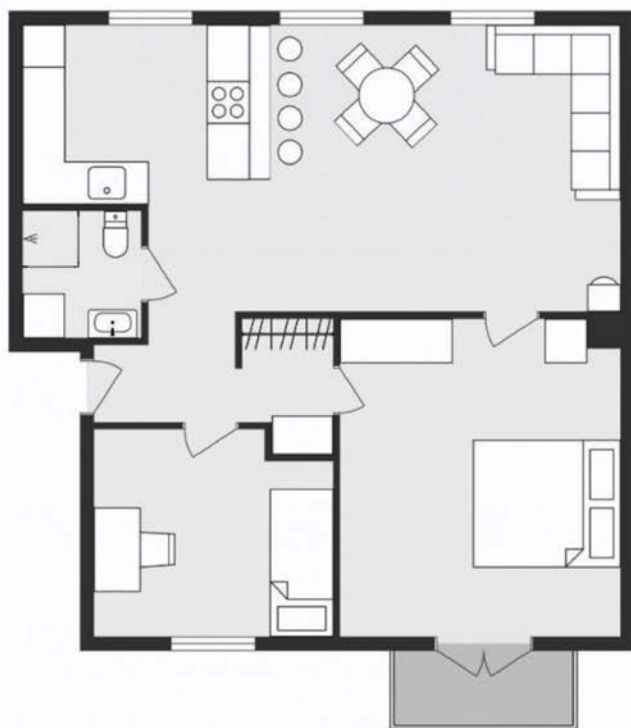




Loftsetasje











Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Søndre Skogveien 42 , 5055 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 780

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 12299-2758

Referansenummer: QX1882

Autorisert foretak: Henne Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 tømrer 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 tømrer 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Andelsleilighet i et borettslag bestående av totalt 16 andeler.

Eier opplyser om følgende:

Skifer tak skiftet i 2024
Fasade ble utbedret og malt i 2024
Vinduer skiftet i 2024
Balkonger utbedret i 2024

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt.

Takkonstruksjon:
Bygget har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med skifer.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming
Vedovn i stuen i leilighet
Vedovn i innredet loftsrom

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1949.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

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 befaringsdagen.

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: 1949

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt platekledning

Innvendige dører:
Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Areal: 2,9 m²
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning uten heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder er ikke kjent.
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybel:

Beskrivelse av eiendommen

Hybel kjøkken med laminert benkeplate, utslagsvask, opplegg for kjøleskap og hybel komfyr.
Ingen avtrekk

Hoveddel:

IKEA kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

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

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet, panel på vegger og panel i himling
Servant og toalett.
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i kjøkkenbenk.
Fukt sensor med magnetventil montert på tilførsel
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:

Avtrekk fra bad via baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:

CTC varmtvannsbereder på 108L fra 2018 er montert på loft

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

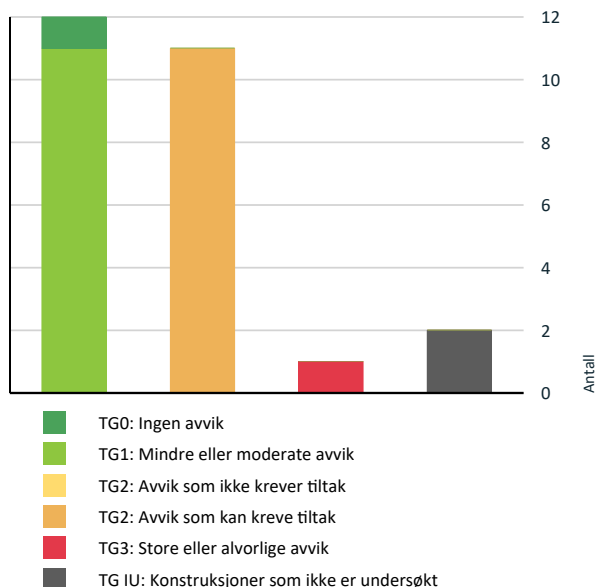
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

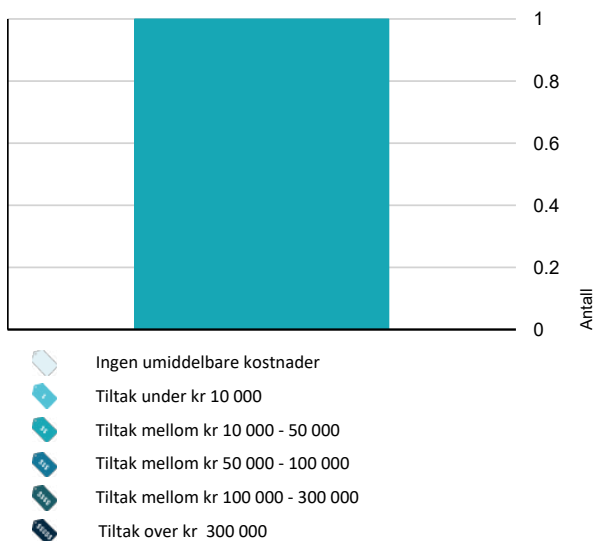
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Utbedringskostnader 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".

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsnere 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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i takkonstruksjonen, da deler av denne er lukket og det kun er gjennomført en innvendig visuell besiktigelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging, og det kan derfor ikke utelukkes behov for tiltak eller påløpende kostnader knyttet til eventuelle skjulte forhold. En mer grundig undersøkelse eller åpning av konstruksjonen kan være nødvendig for å avdekke eventuelle problemer.

Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024
Velux takvindu fra 2024.

Dører

2-fløyet balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024.

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

Dører - 2

Glatt entredør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke brann og lyd kvalifikasjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brann og lyd dør bør monteres

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong på 2,4 m²

Rekkverkshøyde: 1,08m

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er tildekket.

INNENDIG

Overflater - 2

Loft:

Gulvene er belagt med heltre gulv og belegg

Innvendige vegger er bekledd med panel og malt platekledning

Tilstandsrapport

Himlinger består av malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen kolonne.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt platekledning

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG er satt iht NS 3600. Noe skjevheter anser takstmannen som normalt iht byggets relativt høye alder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 2,9 m2

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

Utstyr: Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning uten heldekkende servant samt belyst speil.

- Termostattyrtte varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

- Alder er ikke kjent.
- Dokumentasjon er ikke fremlagt

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokal skade på flis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak kan vurderes



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostattyrtte varmekabler.

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

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Da membran er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte uten tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegg. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

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

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: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra ventilator i platetopp

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredet loft: kjøkken med laminert benkeplate, utslagsvask, opplegg for kjøleskap og hybel komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen tilfredsstiller ikke tiltenkt funksjonskrav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjennomføres

Tilstandsrapport



LOFT > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via kjøkkenventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet, panel på vegger og panel i himling

Servant og toalett.

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og slitasje på overflater og innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering av toalettrom må gjennomføres

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.

Stoppekran i kjøkkenbenk.

Fukt sensor med magnetventil montert på tilførsel

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.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast

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 røret er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra bad via baderomsvifte
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereder på 108L fra 2018 er montert på loft

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer

Kursfortegnelse: JA, men ikke oppdatert

Samsvarserklæring: NEI

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført EL arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. EL anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

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?

Nei

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

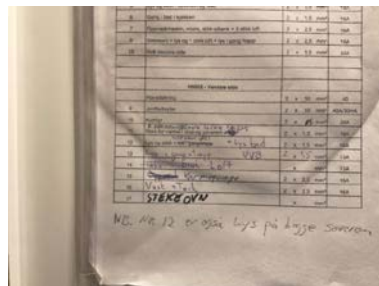
Ja

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?

Ja Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste 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.

For å få en nøyaktig tilstand på EL anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

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 bygningssakkyndig 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 brannslukningsutstyr 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

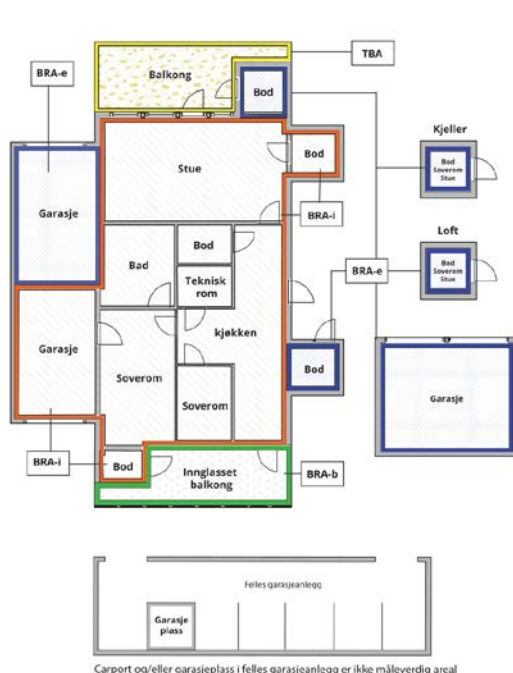
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
2.etasje	68			68	2
Loft		40		40	
SUM	68	45			2
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2.etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad		
Loft		Bod, Stue/kjøkken, Toalettrom, Entré, Soverom	

Kommentar

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

2.etasje:

Takhøyde i stuen er 2,56m

Entre 3,9 m²
Soverom 8 m²
Soverom 16 m²
Stue/kjøkken 32,2 m²
Bad 2,9 m²

Innredet rom:

Innredet loftsrom oppfyller ikke kravene til BRA-i i henhold til NS-3940:2023, og arealene er dermed kun oppgitt som BRA-e.

Entre 2,2 m²
Toalettrom 1,6 m²
Stue/kjøkken 17,9 m²
Soverom har ikke målbart areal grunnet manglede takhøyde.

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 kjeller på ca 4,7 m²
- Bod loft ca 18,3 m²
- Innredet rompa loft er ikke godkjent og tilfredsstiller ikke krav til egen enhet

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik i de oppgitt arealer grunnet boligens utforming med skråtak, skråvegger, skjevheter i gulv samt at boligen var fullt innredet på befaringstidspunktet. Arealer er oppmålt med håndholdt laser. Det anbefales 3d skanning av boligen

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 tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling
Panel mellom enhetene
Ikke branndør til leilighet og hybel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser om følgende:

Leiligheten ble pusset opp i 2.etasje i 2019/2020 med blant annet:

Montert nytt kjøkken.
Oppgradert vegg og himlingsflater med ny gips. Samtidig ble stenderverket i stuen skiftet ut.
Lagt nye gulver.

Leiligheten ble pusset opp i 2.etasje i 2022 med blant annet:

Ny dusjdører.
Montert nye gipsplater på øvrige rom.
Lagt nye gulver.
Montert nye innerdører og belistning.
Oppgradert el.anlegg.
Varmtvannsberederen er fra 2018.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet loft er ikke godkjent og tilfredsstiller ikke krav til egen enhet
Sekundær rømningsvei er ikke registrert

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)
Boligbygg med flere boenheter	90	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Karen Cecilie Heldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	780		0	2291 m ²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Søndre Skogveien 42, 5055 BERGEN

Hjemmelshaver

Joachim Lowzow

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Skogveihus Borettslag	929481658		BOB BBL, Org nr 948 383 268, E-post Postinfo@bob.no, Tlf 55547400	Joachim Lowzow

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

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
Kommentar Felles bygningsforsikring i borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

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.

PRESISERINGER

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: 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 gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/QX1882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250045	

Selger 1 navn
Joachim Lowzow

Gateadresse	
Søndre Skogveien 42	

Poststed	Postnr
BERGEN	5055

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Karen Cecilie Heldal

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250045

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dusjdører

Arbeid utført av

Unik vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket ble byttet under rehabilitering i borettslaget i 2024

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye sikringer i sikringsskapet. Ny kurs tiltenkt varmepumpe. Nyinstallasjon av det elektriske i stue/kjøkken

Arbeid utført av

Gran Elektro

Filer

[Samsvarserklæring_GranElektro2020.pdf](#)

[Samsvarserklæring2021_GranElektro.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyng av tak, fasader, nye vinduer, balkong i 2024. Gjort på oppdrag av borettslaget.
Arbeid utført av	Borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250045

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: 1501250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Lowzow	0206df0ef4f23b25dd959eb 56156170e7804a401	17.02.2025 21:13:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250045

- 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>

Boligselskapets navn	76	SKOGVEIHUS AS (0076)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	34 000	2 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	276 000	19 %
Driftskostnader	348 000	24 %
Renter lån	467 000	32 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	316 000	22 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 440 000	100 %

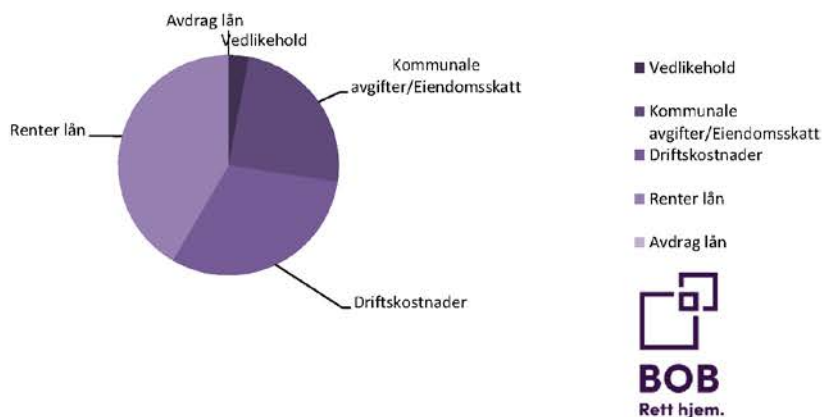
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



VEDTEKTER

for Skogveihus borettslag, org nr 929481658.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. mars 1949.

Korrigert den 27.02.64, 26.03.80, 15.01.81, 30.06.1995, 27.05.2009, 07.06.2012, 30.06.2015, sist endret 04.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skogveihus borettslag er et borettslag som har til formål å skaffe andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Laget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2-1 Andeler

- (1) Borettslagets kapital er på kr 400 000,- fordelt på 16 andeler á kr 25 000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie flere andeler enn de som gir boret til en bestemt bolig.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i laget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av lagets vedtekter.
- (5) Ved ekstraordinært generalforsamling i oktober 2017, ble det enstemmig vedtatt at andelseierne i trappeoppgangen nr. 38, 42 og 44 overtar tidligere fellesareal i h.h.t tegningene tinglyst og sendt til kartverket. Disse arealene tilknyttes den respektive andelseiers andelsnummer. Arealene som tidligere var fellesareal og som nå er inkorporert i de respektive andelsnr har samme boret og vedlikeholdsplikt som boarealene forøvrig.

2-2 Andelseiere

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli andelseiere.
- (2) Dersom flere eier andelen(e) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Eierskifte

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin(e) andel(er), men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.
- (2) Laget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

- (3) Nekter laget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til laget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen(e).
- (5) Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved omsetning av andeler i laget.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

3-2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.
- (5) Fysisk andelseiere plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseiere plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til laget felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er laget ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra laget foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som laget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til laget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) Laget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Lagets vedlikeholdsplikt

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

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Lagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Laget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 10

6-2 Lagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Lagets styre skal ha 2-5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver andelseierne den øverste myndigheten i laget.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller andelseiere som representerer minst en tidel av andelseierne, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

- (1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle andelseiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke for møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
- (3) En andelseier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor laget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot lagets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer laget kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller lagets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den andelen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av laget skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligen.

Nabolagsprofil

Søndre Skogveien 42 - Nabolaget Solheim - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Søndre Skogveien nord Linje 10	0 min 0 km
Danmarks plass Linje 1	12 min 0.9 km
Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	18 min 1.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	19 min 1.3 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	26 min 1.9 km
Gimle Oppvekststun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	24 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 0.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	23 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

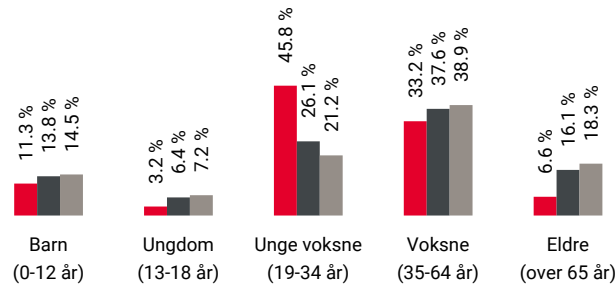
Bra 61/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheim	1 424	897
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.6 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Matkroken Blekenberg	6 min
Kiwi Bøhmergaten PostNord	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

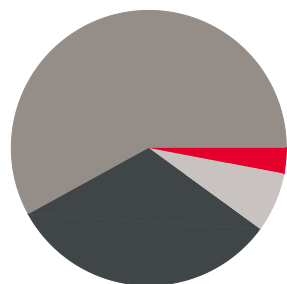
⚽ Hordagaten 91 ballbane grus 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Ny Krohnborg skole 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

🏊 Family Sports Club Danmarks plass 10 min 🚶

🏊 Sportic Danmarks plass 10 min 🚶

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 32% rekkehus
■ 58% blokk
■ 7% annet

«Bare 30 minutter unna Bergen sentrum, med kort vei til Løvsstakken (477 m.o.h) og Danmarks plass med både butikk, post og treningssenter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bergen Storsenter

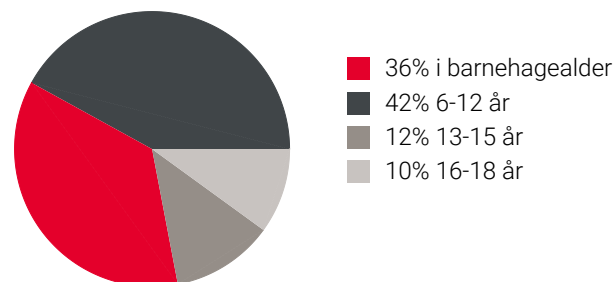
6 min 🚗



Vitusapotek Bien Bergen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



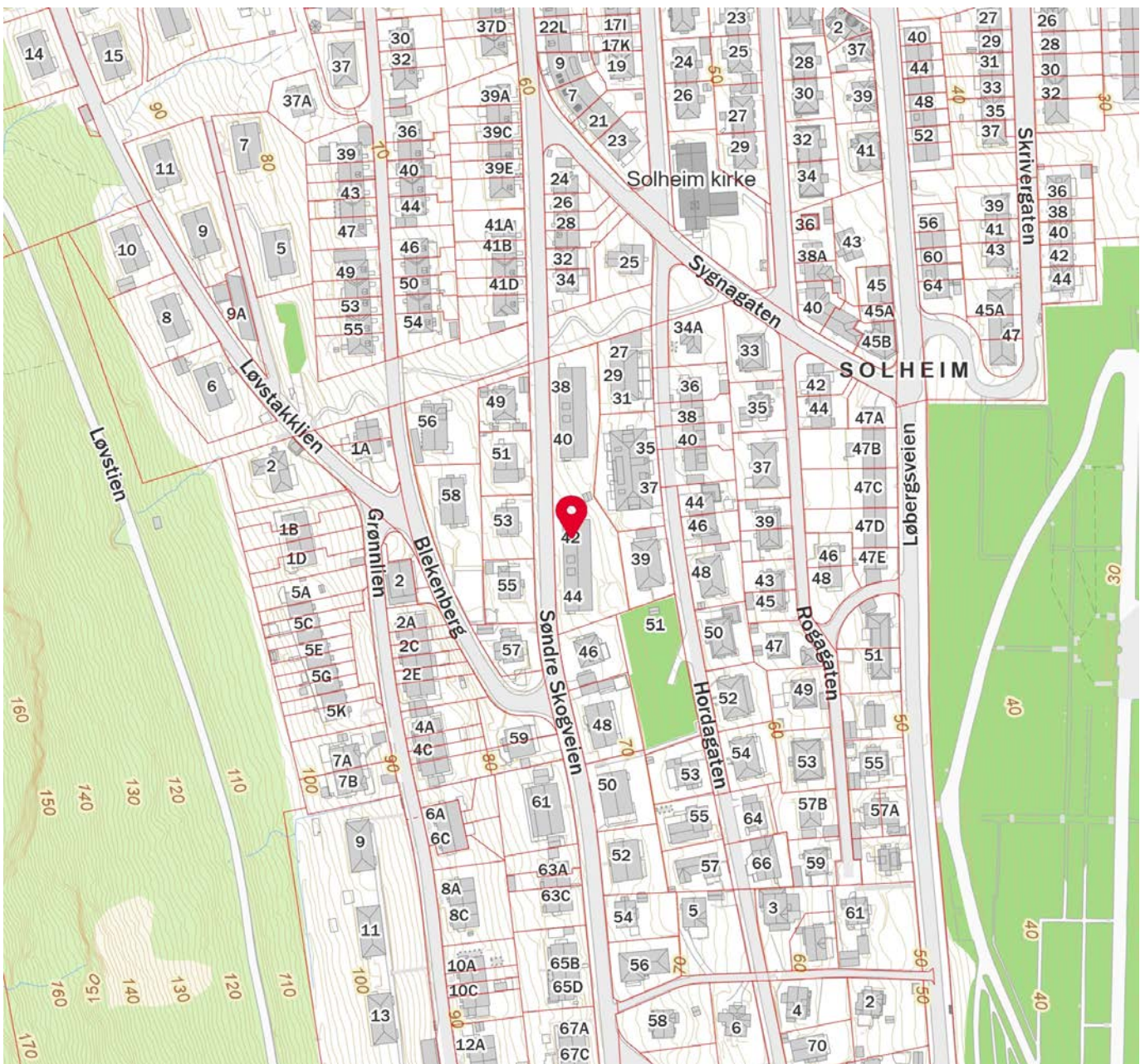
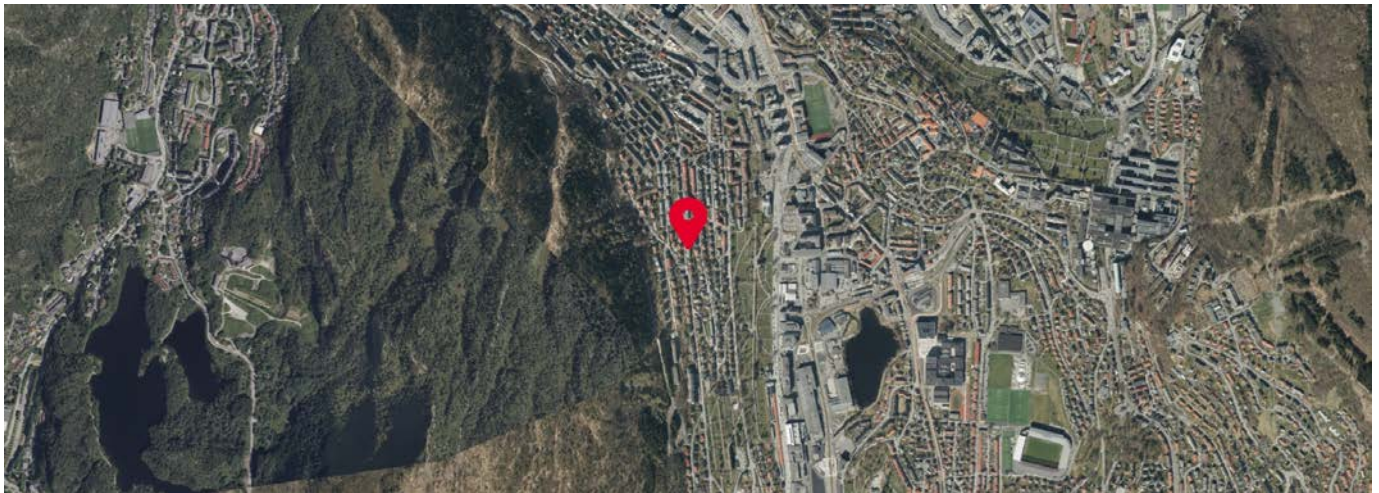
0%

56%

■ Solheim
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/780/0/0

Adresse: Søndre Skogveien 42, 5055 BERGEN m.fl.



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

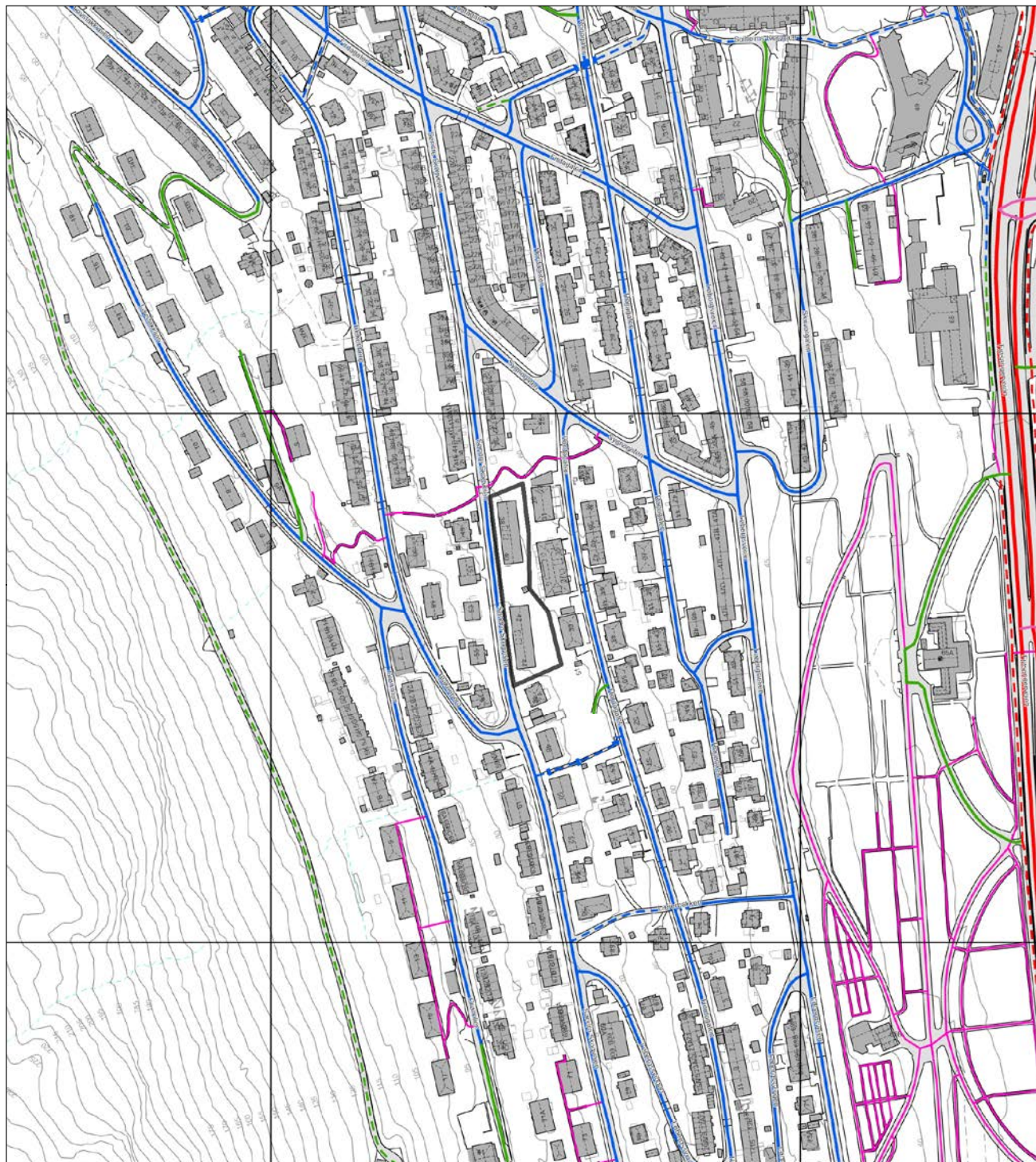
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/780/0/0

Adresse: Søndre Skogveien 42, 5055 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 |



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Søndre Skogveien 42
5055 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 viderefremidlet 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