

aktiv.



Sydnessmauet 8, 5010 BERGEN

Nydelig 3-roms i klassisk bygård med nærhet til alt! Nytt kjøkken i 2025. Fasade, vinduer og tak oppgradert i 2018.



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Felleskostn.: Kr 1 108,-
Selger: Emilie Floen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 59/59 kvm
Tomtstr.: 87.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 88
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1505260107

Nydelig 3-roms i klassisk bygård med nærhet til alt! Nytt kjøkken i 2025.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Sydnessmauet 8 – en sjarmerende og romslig leilighet med attraktiv beliggenhet midt i Bergen sentrum. Her bor du i et klassisk og historisk område med brosteinsgater og tradisjonell bebyggelse, samtidig som du har umiddelbar nærhet til studiesteder, butikker, kollektivtransport og alt bylivet har å by på.

God planløsning med to romslige soverom
Godt vedlikehold bygg med ny takteking, samt vinduer fra 2018
Fasade oppgradert i 2018
Nytt kjøkken i 2025 (Epoq)
Klassisk bygård
Nærhet til "alt"
God takhøyde og store vindusflater sikrer gode lysforhold og et luftig preg i leiligheten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	23
Andre vedlegg	28
Energiattest	33
Nabolagsprofil	63
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA totalt: 59 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré - 3.8m², bad - 5.8m², stue/kjøkken - 30.3m², soverom - 9,7m², soverom - 8.6m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

87.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

Sydnessmauet ligger i et av Bergens mest tradisjonsrike og sjarmerende områder. Området er kjent for sin karakteristiske trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater, smale smau og små, lokale butikker som bidrar til et levende og hyggelig nabolag. Gaten er rolig og uten gjennomgangstrafikk, og preges av vakre bergenshus og bygårder i innbydende farger. Her bor du skjermet fra byens støy, samtidig som sentrum kun ligger en kort spasertur unna.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til både Teaterparken og Torgallmenningen, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og uteliv. Dagligvarehandel gjøres enkelt hos Kiwi Nøstet eller Coop Extra Håkonsgaten, begge kun rundt fem minutters gange fra boligen.

Bergen er kjent som en levende studentby, og beliggenheten er særlig attraktiv for studenter og førstegangskjøpere. Universitetet i Bergen ligger i umiddelbar nærhet, blant annet med Det juridiske fakultet og studieretningen rettsvitenskap. Handelshøyskolen BI ligger også bare rundt ti minutters gange unna, og ved

Marineholmen Bystrand finner du et populært samlingssted på solrike dager. I tillegg er det kort vei til både Høgskulen på Vestlandet, Høyskolen Kristiania og Norges Handelshøyskole, med gode kollektivforbindelser via buss og bybane.

Området rundt Sydnnes regnes som en av de mest kulturpregede delene av Bergen. I nærområdet finner du blant annet Universitetsmuseet i Bergen, Den Nationale Scene og Bergen Kino, i tillegg til flere gallerier og kulturarenaer.

For friluftinteresserte finnes det gode turmuligheter i nærheten. De ikoniske Syv fjellene byr på spektakulære naturopplevelser, mens Løvtien og runden rundt Store Lungegårdsvannet passer godt for en rolig spasertur eller en joggetur. Foretrekker du trening innendørs, finnes det flere treningssentre i nærheten. MOVA på Nøstet ligger kun 5-7 minutters gange fra boligen, og på Studentsenteret finner du også treningssenteret Sammen.

Om sommeren arrangeres det nabolagsfestival på Sydnneshaugen. Dragefjellfestivalen er en populær minifestival som samler både store og små til levende musikk, sosialt samvær og folkeliv i nærområdet.

Her bor du i historiske omgivelser med kort vei til studiesteder, kulturtilbud, rekreasjonsmuligheter og alt det pulserende bylivet Bergen har å tilby.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er preget av klassisk bygårdsbebyggelse og et aktivt bymiljø med kort avstand til sentrumskjernen.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer fra 2018 med 3-lags glass mot gate, vindu på et soverom og bad er datert 2006 med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

TG2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Etasje - Bad - 5.8m² - Overflater vegger og himling

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Etasje - Bad - 5.8m² - Overflater Gulv

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

Etasje - Bad - 5.8m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Etasje - Bad - 5.8m² - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde systerne pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja

Sprekk nederst på grunnmuren ved vindu til kjellerleiligheten førte til fuktinntregning i kjellerleiligheten. To av

innerveggene på soverommet i kjellerleiligheten måtte byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider i kjellerleilighet: Pusse/flikke hull i murer som er avdekket innvendig og utvendig. Impregnere fuger på gråsteinsmurer med Surfapore C. Montere avfukter som står på plassen, inkl kanaler/ventiler.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntregning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

Ja, som beskrevet tidligere. Utbedret av Birger Morstøl AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Ja, som beskrevet tidligere.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Eier av kjellerleilighet har hatt mistanke om skadedyr og fikk innhentet en rapport.

Sameiet kontaktet i den

forbindelse også forsikringsselskapet (VIS Forsikring via Tryg) som også utarbeidet en rapport og satte ut feller.

Det er ikke observert skadedyr og fellene ble ikke utløst. Sameiet utførte i samme periode utbedring av

grunnmuren. Det er ikke meldt inn mistanke om skadedyr i etterkant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret og tettet grunnmur.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Samtlige leiligheter i bygget ble totalrenovert i 2006/2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Ferdigmelding 2007

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

Ja, innhentet rapporter for å kunne utbedre skader på grunnmur og undersøke om det var skadedyr i bygget.

Rapport fra Vis forsikring/Tryg utført av Rentox AS. Rapport fra Skadedyrservice AS.

Rapport fra Byggmester og

takstmann Tvedt.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av fasade og utbedring av tak. Utskiftning av vinduer (inkludert 7 takvinduer).

Innhold

Leiligheten går over ett plan og inneholder:

- Entrè: 3,8 kvm

- Bad: 5,8 kvm

- Stue/kjøkken: 30,3 kvm

- Soverom: 9,7 kvm

- Soverom: 8,6 kvm

Det er også en bod på 4,4 kvm i kjelleren.

Standard

Velkommen til et hjem som kombinerer stil, komfort og praktiske løsninger – en lys og innbydende bolig med gjennomgående gode kvaliteter og en planløsning som passer perfekt for de fleste livsfaser. Leiligheten ligger i en flott og klassisk bygård fra ca. 1890 som er jevnlig vedlikeholdt, hvor blant annet takteking og vinduer ble oppgradert i 2018.

Boligen fremstår velholdt med pene overflater og en lun atmosfære. Innvendig er det parkett og laminat på gulvene, samt malte plater på vegger og himlinger, som sammen gir et helhetlig og tidløst uttrykk. Her kan du flytte rett inn og begynne å bo fra første dag.

Entré

Du ønskes velkommen inn i en lys og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og en naturlig overgang videre inn i boligen.

Stue

Videre kommer du inn i en romslig og sosial stue i åpen løsning med kjøkken, på ca. 30 m². Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement – perfekt for både avslappende hverdager og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med innredning fra 2025 levert fra Epoq, glatte fronter og gode arbeidsflater. Her får du rikelig med oppbevaringsplass og integrerte hvitevarer, noe som gjør kjøkkenet både praktisk og stilrent – ideelt for både hverdagsbruk og sosiale anledninger.

Bad

Boligen har et helfliset bad fra ca. 2006, oppført i forbindelse med renovering og seksjonering av bygget. Badet er utstyrt med varmekabler i gulvet, dusjløsning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin – en funksjonell løsning med god komfort i hverdagen.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom med fleksible innredningsmuligheter. Her er det plass til seng, garderobe og eventuelt skrivebord – perfekt som hovedsoverom, gjesterom eller hjemmekontor. Passer også ypperlig dersom du ønsker å leie ut et soverom.

Bod

Det medfølger eksternt bod i kjeller på ca. 4,4 m², som gir ekstra lagringsplass til det du ikke trenger i det daglige.

Her får du en attraktiv leilighet i en klassisk og velholdt bygård, med oppgraderte bygningsdeler, moderne kjøkken og en praktisk planløsning. En sentral og sjarmerende bolig som virkelig bør oppleves!

Velkommen på visning!

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.

Parkering

Soneparkering i området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 8297456

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

131 390 (Omkostninger totalt)

143 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 343 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 346 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 646 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5608 kr. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 038 291 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 153 163 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

64/353

Felleskostnader inkluderer

Strøm i fellesareal, forsikring og løpende vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 108

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sydnessamuet 8

Organisasjonsnummer

991944850

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet "SAMEIET SYDNESSAMUET 8" opprettet i 2007.

Regnskap/budsjett

Sameiet har et årlig budsjett på kr 69 648. Denne summen dekker strøm i fellesareal, forsikring, bankomkostninger og et overskudd på kr 14 536. Dette overskuddet brukes til vedlikehold, planter i blomsterbed mm. etter behov.

Det er ikke planlagt økning av felleskostnader i 2026.

Status på sameiekonto 21.04.26 er kr 20 114. Det ble esluttet at overskudd på konto fra 2025 skal spares for å bygge opp en buffer.

I 2025 og 2026 har det vært utgifter knyttet til reoperasjon og vedlikehold av grunnmur og kjellerleilighet som tilsammen har kostet kr 221 096. Dette ble finansiert med kr 70 000 i oppsparte midler og ekstraordinære innebetalinger etter eierbrøk. Det er per i dag ingen planlagte prosjekter eller vedlikeholdsarbeider i sameiet.

Styregodkjennelse

En seksjonseier kan fritt leie ut sin seksjon. Styret skal orienteres om hvem som leier leiligheten ref. vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer ref. ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere er ansvarlig for å vaske trappeoppgangen fra leiligheten de bor og en etasje ned. Vask gjøres etter behov.

Styret kaller inn til fellesdugnad etter behov.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 88, seksjonsnummer 4 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/39/409:

15.06.2007 - Dokumentnr: 480364- Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/353

01.01.2020 - Dokumentnr: 844745 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 88 FNR: 0 SNR: 4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppdeling av bruksenheter, hvor de etablerte 1. leilighet i kjeller, datert 21.08.2007.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring, datert 21.06.2007.

Det foreligger ferdigattest på installasjon av 5 stk. W.C, datert 22.11.1934.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Bygget ble seksjonert i 15.06.2007, tegningene som var vedlagt seksjoneringen stemmer overens med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,1 %

Arealformål: Sentrumsformål (byfortettingssone BY1)

Hensynssoner:

- * Kulturmiljø (trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes og historisk sentrum)
- * Faresoner knyttet til brannsmitte og luftkvalitet (gul sone)

Kommunedelplan:

PlanID: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100,1 %

Arealformål: Boligområder

Restriksjon: Krav om bebyggelsesplan

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 10910100

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 769, HÅKONSGATEN - SVERRES GATE - SYDNESKLEIVEN - TEATERGATEN,

KVARTALET FOLKETS HUS

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Planen skal søke å bevare strøkets særpreg og kulturhistoriske verdier, videreutvikle dette helhetsmiljø og sikre en utbedring og evt. fornyelse av bebyggelsen.

PlanID: 8900000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, DRAGEFJELLET, UIB JURIDISKE FAKULTET

Status: Endelig vedtatt arealplan.

PlanID: 66510000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 226 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BERGEN MOSKÉ

Status: Planforslag.

PlanID: 8900100

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 7, 133 MFL., JEKTEVIKBAKKEN, BARNEHAGE OG STUDENTBOLIGER

Status: Endelig vedtatt arealplan.

PlanID: 3770001

Plantype: Mindre reguleringsendring
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, OMRÅDE MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN
Status: Endelig vedtatt arealplan.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 164/130
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3–4 etasjer
Status: Igangsettingstillatelse

Eiendom: 164/161
Bygningstype: Garasje/uthus/anneks
Status: Rammetillatelse

Andre opplysninger:
Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for kulturmiljø og historisk sentrum, samt faresoner knyttet til luftkvalitet og brannsmitte. Eiendommen er også tilknyttet konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Styreleder opplyser om at det er tillat å leie ut leiligheten.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

9 000 Oppgjørshonorar

6 000 Premium boligfoto

22 900 Stor markedspakke

15 000 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Intet salg, ingen regning.

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage

Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Emilie Floen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Sydnessmauet 8

5010 Bergen

4601-164/88/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Sprikk nederst på grunnmuren ved vindu til kjellerleiligheten førte til fuktinntregning i kjellerleiligheten. To av innerveggene på soverommet i kjellerleiligheten måtte byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider i kjellerleilighet: Pusse/flikke hull i murer som er avdekket innvendig og utvendig. Impregnerer fuger på gråsteinsmurer med Surfapore C. Montere avfukter som står på plassen, inkl kanaler/ventiler.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntregning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Ja, som beskrevet tidligere. Utbedret av Birger Morstøl AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Ja, som beskrevet tidligere.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Eier av kjellerleilighet har hatt mistanke om skadedyr og fikk innhentet en rapport. Sameiet kontaktet i den forbindelse også forsikringsselskapet (VIS Forsikring via Tryg) som også utarbeidet en rapport og satte ut feller. Det er ikke observert skadedyr og fellene ble ikke utløst. Sameiet utførte i samme periode utbedring av grunnmuren. Det er ikke meldt inn mistanke om skadedyr i etterkant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret og tettet grunnmur.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Samtlige leiligheter i bygget ble totalrenovert i 2006/2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigmelding 2007

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Ja, innhentet rapporter for å kunne utbedre skader på grunnmur og undersøke om det var skadedyr i bygget. Rapport fra Vis forsikring/Tryg utført av Rentox AS. Rapport fra Skadedyrservice AS. Rapport fra Byggmester og takstmann Tvedt.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Birger Morstøl AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av fasade og utbedring av tak. Utskiftning av vinduer (inkludert 7 takvinduer).

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

HUSORDENSREGLER FOR SYDNESSMAUET 8

Utgave 01/24

Vedtatt på årsmøte 13.03.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper eller annet søppel i fellesarealene, inkludert utenfor bygget. Den som er ansvarlig for forsøpling må straks rydde opp.

2. Støy

Det skal som hovedregel være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Ved unntak skal naboene varsles i forkant.

Ved sammenkomster eller oppussing som kan være til sjenanse for naboene skal det henges opp lapp med kontaktdetaljer i fellesarealene.

Unødig støy i trappeoppgangene skal unngås.

3. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må som hovedregel ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarsler årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

4. Vask

Beboere er ansvarlig for å vaske trappeoppgangen fra leiligheten de bor og en etasje ned. Beboere i første etasje deler på vask av inngangspartiet fra ytterdør til trappen. Vask gjøres etter behov.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

6. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene godtas ikke og vil kunne få konsekvenser.

7. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedtekter for Sydnessmauet 8

Gnr. 164 Bnr. 88 i Bergen kommune

Disse vedtektene erstatter vedtekter av 22. februar 2007 utarbeidet av Sydnessmauet 8 AS, og innsendt med seksjoneringsbegjæring.

Vedtatt av generalforsamlingen, den 10. oktober 2007.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sydnessmauet 8.

§ 2 Selskapsform

Sydnessmauet 8 er identisk med gnr 164 bnr 88 – Bergen kommune, og er et sameie med begrenset ansvar. Sydnessmauet 8 består av 7 – syv – selveiende seksjoner/leiligheter, samt fellesareal bestående av husets ytre fasade, uteareal, trapperom og fellesareal i kjeller. Det er fellesarealet som inngår i seksjonseiernes sameie.

Seksjonseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets samlede forpliktelser, den enkelte svarer bare for sin andel jfr. sameiebrøk.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å forestå drift og bygningsmessig vedlikehold av fellesareal, og ivareta fellesinteresser i fht. huseiers ansvar knyttet til Sydnessmauet 8.

§ 4 Medlemskap

Alle seksjonseiere i Sydnessmauet 8 har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

§ 5 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiets generalforsamling og styre innenfor sameiets vedtekter.

§ 6 Styre

Sameiets styre skal bestå av 3 – tre - medlemmer, som velges av og blant seksjonseierne. Styres leder velges særskilt. Det velges to varamedlemmer.

Styret og styrets leder velges av generalforsamling for 2 år om gangen, likevel slik at det alltid er overlapping ved ny periode. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Seksjonseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret.

Styret er beslutningsdyktig når 2 – to- av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad.
Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap sameiets bankkonto.

§ 7 Generalforsamling

Generalforsamlingen er øverste myndighet i Sydnessmauet 8. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle seksjonseierne senest 14 dager før generalforsamlingen avholdes.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 4 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 seksjonseiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med minst 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

Styreleder er møteleder på generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen gjør vedtak om annet. Det føres protokoll fra møtet som underskrives av møtelederen og en annen møtedeltaker som utpekes i møtet.

§ 8 Saker for ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal behandles:

- 1) Årsberetning
- 2) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- 4) Budsjettforslag og fastsettelse av årlig innbetaling til sameiet
- 5) Valg av styre, leder
- 6) Andre saker som er oppført i innkallingen.

§ 9 Stemmerett

På generalforsamlingen har hver seksjon en stemme.

Seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen seksjonseier. En seksjonseier kan bare møte med én fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med det unntak som fremgår av § 13.

Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 10 Kontingent m.v.

Fellesutgifter som påføres Sydnessmauet 8 skal deles i henhold til boareal. Når det gjelder utgifter som åpenbart ikke angår seksjon 1, kan styret bestemme at denne seksjonen holdes utenfor.

Seksjonseierne betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av sameiets oppgaver ihht boareal. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

Dersom en sameier ikke betaler sin del av felleskostnadene har øvrige sameiere panterrett i seksjonen for krav som skyldes manglende innbetaling av felleskostnader. Panteretten gjelder for beløp tilsvarende gjeldende grunnbeløp i folketrygden.

Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner §25 Panterett for sameiernes forpliktelser og § 26 Pålegg om salg.

§ 11 Utleie

En seksjonseier kan fritt leie ut sin seksjon. Styret skal orienteres om hvem som leier leiligheten.

§ 12 Ved salg eller utleie av seksjon

Når en seksjon skifter eier eller leies ut til annen enn eier, plikter selger/utleier å opplyse ny eier/leietaker om vedtektene.

§ 13 Endring av vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§ 14 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.

Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning



Adresse

Sydnessmauet 8, 5010 BERGEN

Dato for energimerking

24.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-286642

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139274709

Gårdsnummer

164

Bruksnummer

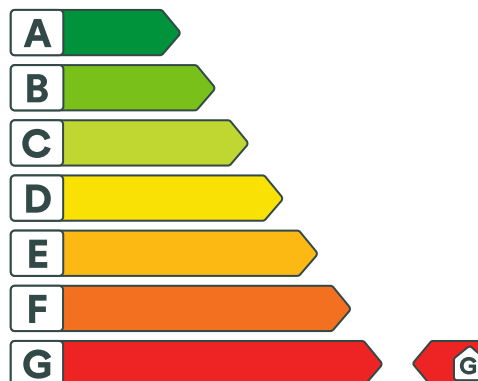
88

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1890

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

812,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima





Pr. KVM pr. år

774,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år

45 687 kWh

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sydnnessmauet 8 , 5010 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 164, bnr. 88, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1172

Eiendomsverdi ref nr: UQ4592

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer fra 2018 med 3-lags glass mot gate, vindu på et soverom og bad er datert 2006 med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.8m²

Bad er fra ca 2006 når bygget er renoverert og seksjonert.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 38.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ

luftfuktighet på 38.6 % ved en temperatur på 21.5 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Det er ikke ventiler i vinduer mot gate.

Det er kun ventilering med åpning av vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

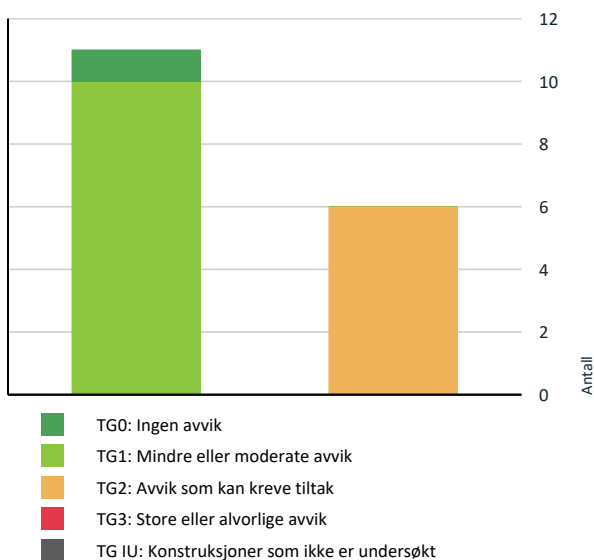
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger datert 24.01.2006 som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad - 5.8m2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 5.8m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 5.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad - 5.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner og utvendig fasade vedlikeholdes som felles prosjekt i sameiet. Kostnad for felles prosjekter fordeles på sameiebrøk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer fra 2018 med 3-lags glass mot gate, vindu på et soverom og bad er datert 2006 med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



Tilstandsrapport



📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD - 5.8M2

Generell

Beskrivelse

Bad er fra ca 2006 når bygget er renoverert og seksjonert.



ETASJE > BAD - 5.8M2

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

ETASJE > BAD - 5.8M2

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

ETASJE > BAD - 5.8M2

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere ståsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

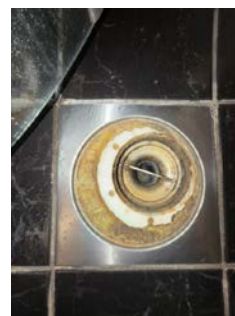
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



ETASJE > BAD - 5.8M2

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

ETASJE > BAD - 5.8M2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD - 5.8M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 38.6%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38.6 % ved en temperatur på 21.5 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.3M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyrvakt og stekeovn.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.3M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventiler i vinduer mot gate.
Det er kun ventilering med åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
 5. 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
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringsskap
10. 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

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

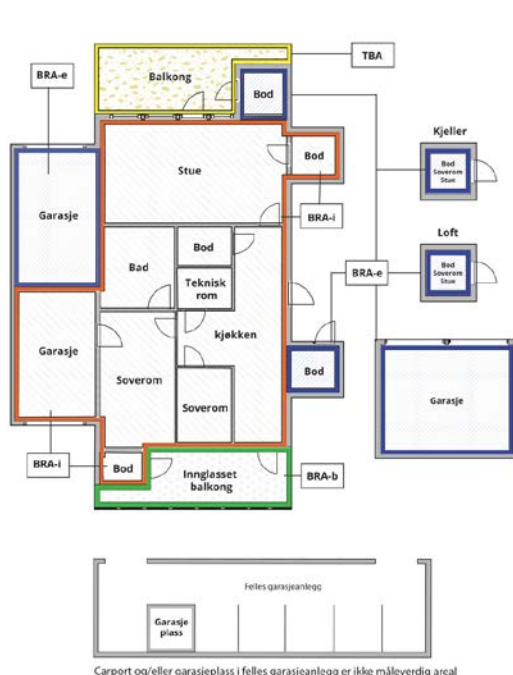
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	
Kjeller					
SUM	59				
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré - 3.8m ² , bad - 5.8m ² , stue/kjøkken - 30.3m ² , soverom - 9,7m ² , soverom - 8.6m ²		
Kjeller		Bod - 4.4m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 24.01.2006 som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Emilie Floen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	88		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sydnessmauet 8

Hjemmelshaver

Floen Emilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydnessmauet 8 ligger sentralt til i Bergen sentrum, i området rundt Sydnes og Nygård. Området er preget av klassisk bygårdsbebyggelse og et aktivt bymiljø med kort avstand til sentrumskjernen.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og flere utdanningsinstitusjoner i nærområdet. Kollektivtransport med buss, bybane og tog er lett tilgjengelig fra sentrale knutepunkter i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	28.04.2026	
3	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Saksnr. 200707839
Begjæring¹⁾ om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Org.nr.: 973 924 915
 Refnr.: Ressurs 23835
 Bergen kommune
 Etat for byggesak og private planer
 Pb. 7700,
 5020 BERGEN

S

Plottingsnummeret



Doknr: 480364 Tinglyst: 15.06.2007
 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
1201 BERGEN	164	88	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
28014141741	EGIL JOHNSEN	
988956619	SYDNEISSMAUET 8 AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	23	B	13				25				37			
2	B	27	B	14				26				38			
3	B	29	B	15				27				39			
4	B	64	B	16				28				40			
5	B	65	B	17				29				41			
6	B	64	B	18				30				42			
7	B	81	B	19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 353								= nevner:		353					

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

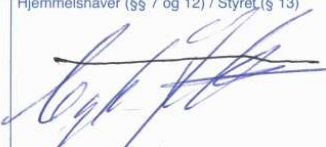
- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret, (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
BERGEN 03/05-07		
BERGEN 11/06-07	ESILL JOHNSON	
BERGEN 11/06-07	CHRISTIAN D. HESTDAL Christian D. Hestdal EIRIK GRØNSVÆGG Eirik Grønsvægg FOR SYDNESSHAUET & AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
164	88
Bergen kommune	
Dato	Stempel og underskrift
12/6-2007	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og planer <i>Ann Linge</i>

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

**BERGEN KOMMUNE****ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER**Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.noStatens kartverk, Tinglysing
3507 HØNEFOSS

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200707839-6 ESRO	BBY-8150	11. juni 2007

164-88, Sydnessmauet 8 - Tinglysing av begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Seksjonering av ovennevnte eiendom er nå godkjent av Bergen kommune.

Vedlagt følger 2 begjæringsskjema med vedlegg for tinglysing.

Dersom dere har spørsmål til dokumentene, kan dere gjerne kontakte undertegnede på telefon 55 56 62 28 eller e-post: edel.rosvold@bergen.kommune.no.Med hilsen
Etat for byggesak og private planer Seksjon for eiendomsmåling

Edel Synnevåg Rosvold

Kopi til: Sydnessmauet 8 AS ved Christian D. Hestdal

**Brønnøysundregistrene****Firmaattest**

Organisasjonsnummer: 988 956 619 Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 18.11.2005 Registrert i Foretaksregisteret: 23.11.2005
Foretaksnavn: SYDNESMAUET 8 AS
Forretningsadresse: Øvre Riplegården 42
5161 LAKSEVÅG
Kommune: 1201 BERGEN
Land: Norge

Aksjekapital NOK: 100.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Daglig leder/ adm.direktør:
Lee Allan Davies

Styre:
Styrets leder:
Christian Dino Hestdal
Solbakken 5
5038 BERGEN

Styremedlem:
Knut Lien
Erik Grønsberg

Signatur:
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Revisor:
Revisornummer 965 289 380 Godkjent
SIGMA REVISJON AS revisjonsselskap
Litleåsvegen 41
5132 NYBORG

Vedtektsfestet formål:
Utleie, utvikling og salg av fast eiendom, samt alt hva herved står i forbindelse.

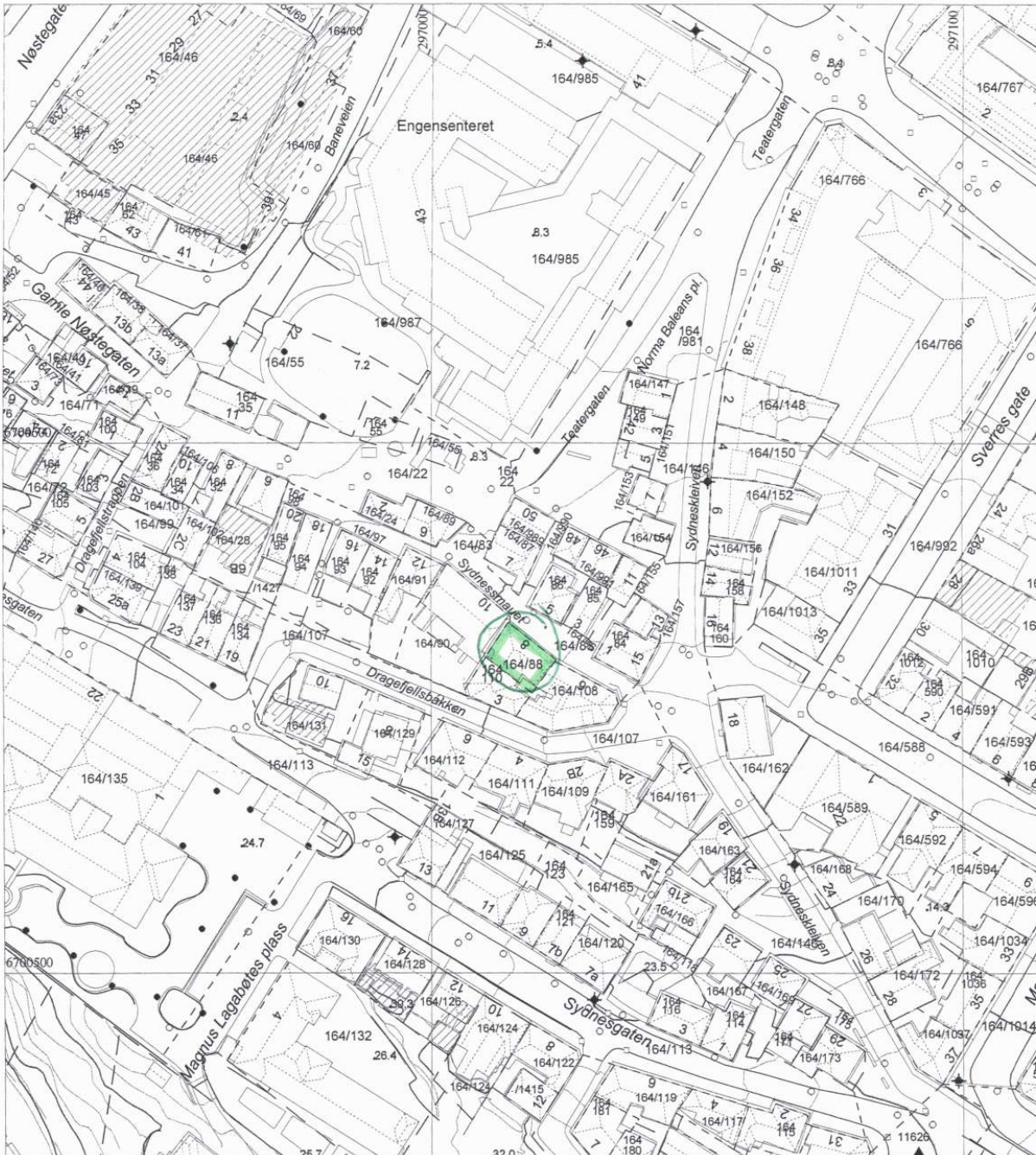


BERGEN KOMMUNE

BASISKART

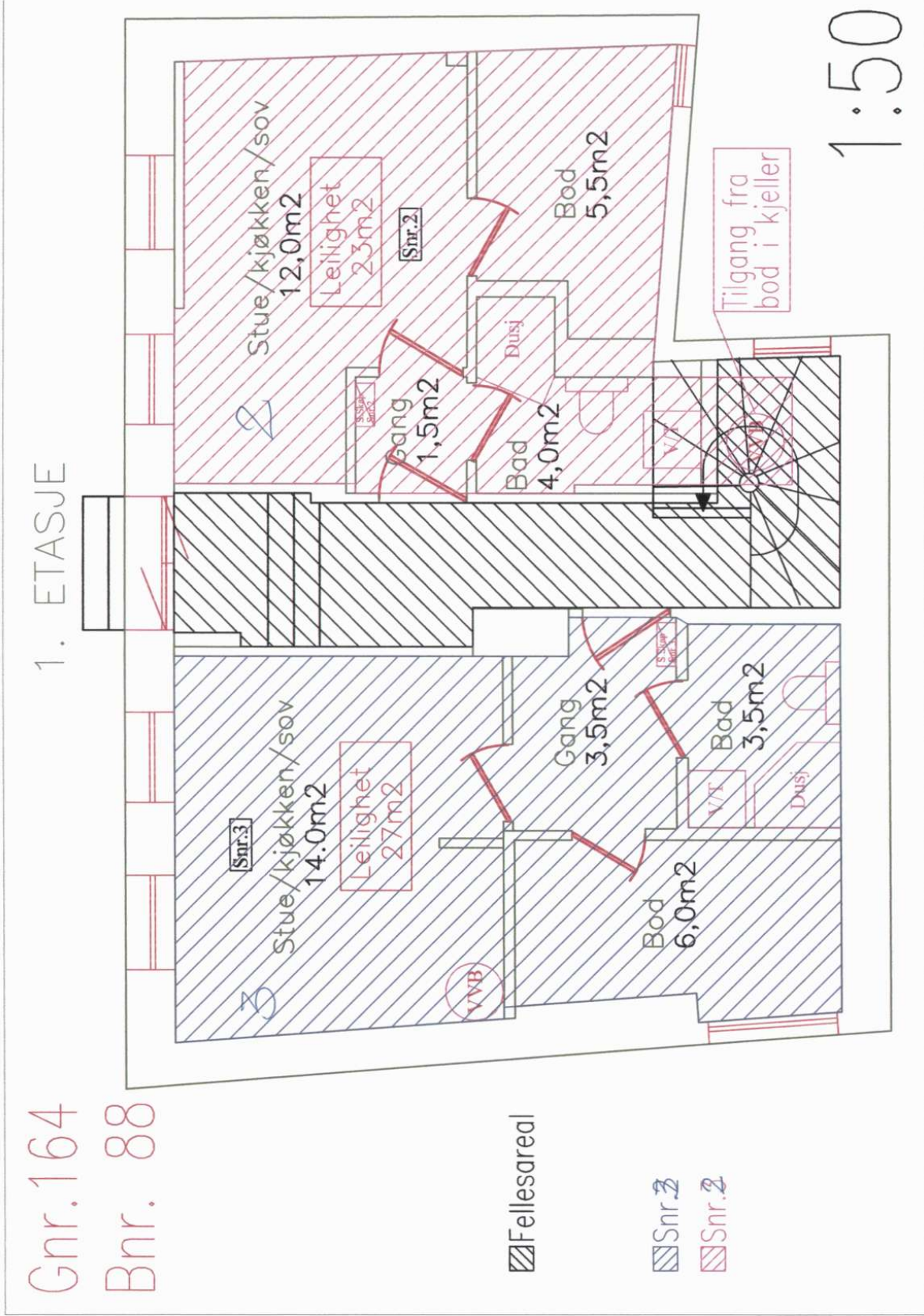
Byrådsavdeling for byutvikling
 Byggesak og private planer
 Målestokk 1:1000
 Dato: 08.05.2007

Adresse: SYDNESMAUET 8
 Gnr/Bnr/Fnr: 164/88/0
 GABareal: 84 m²
 Kartareal: 88 m²



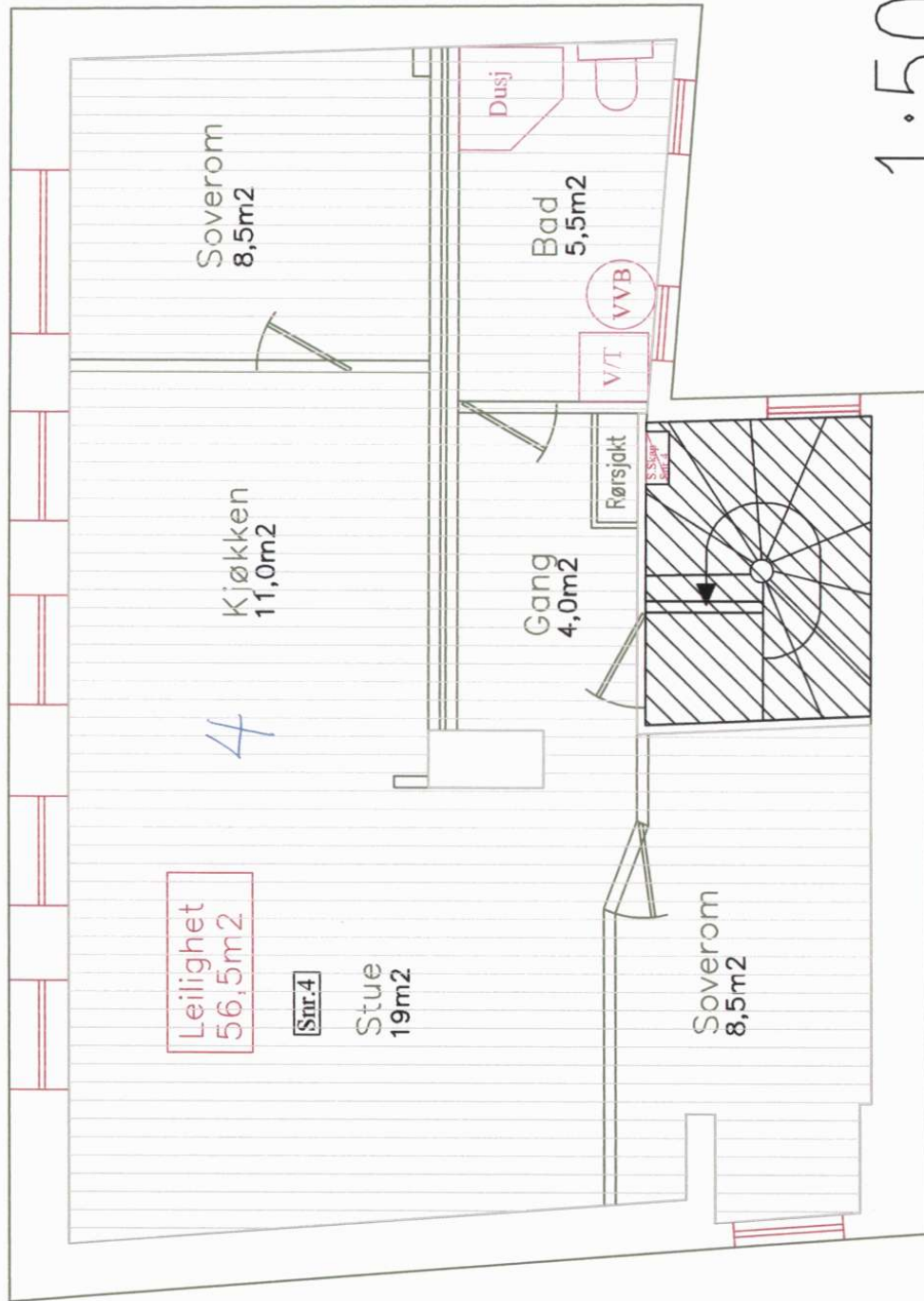
	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		123/4567 Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnengrense		Traktorveg		▲ △ Grunnlagspunkt/fastmerke





Gnr. 164
Bnr. 88

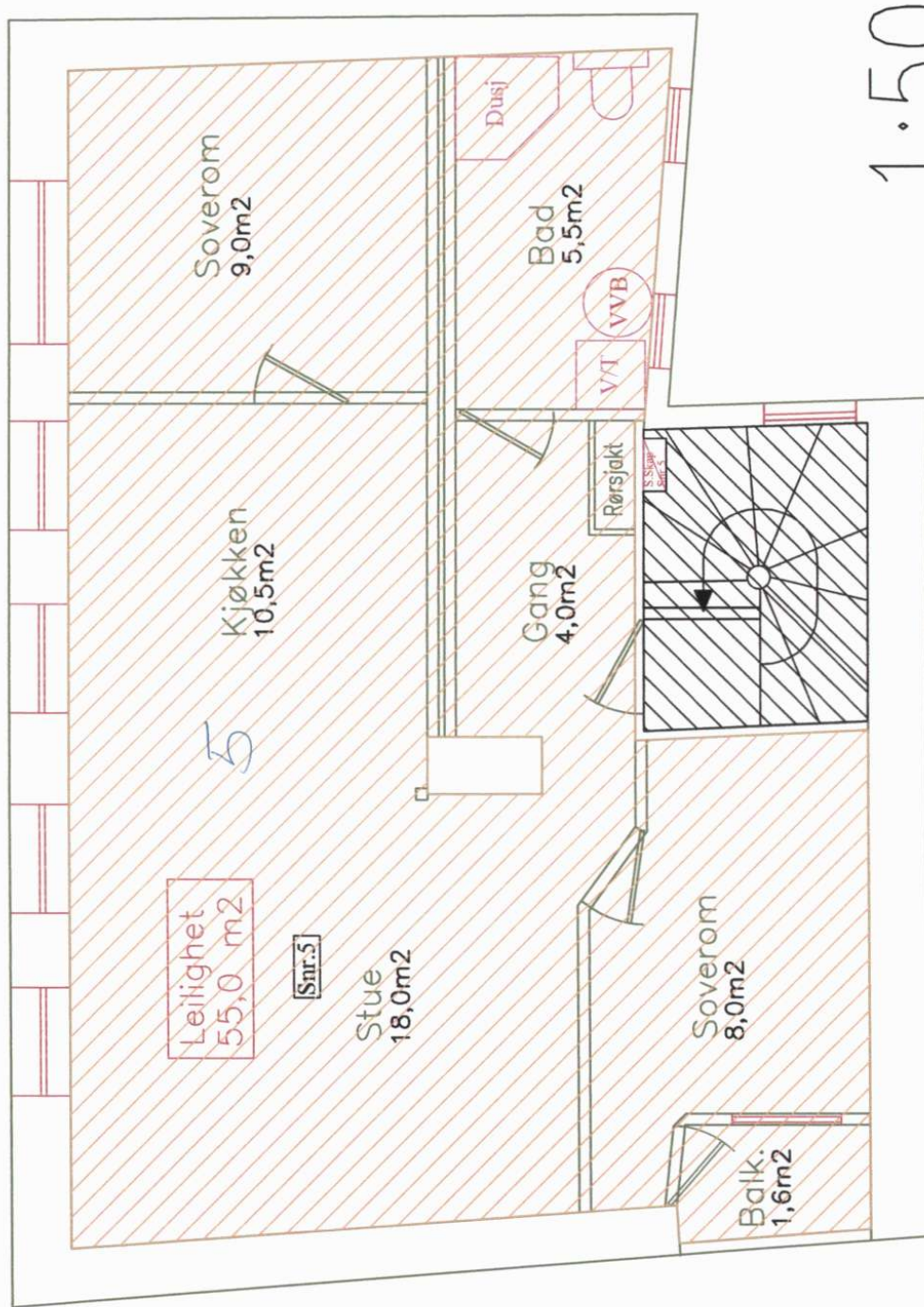
2. ETASJE



1:50

Gnr. 164
Bnr. 88

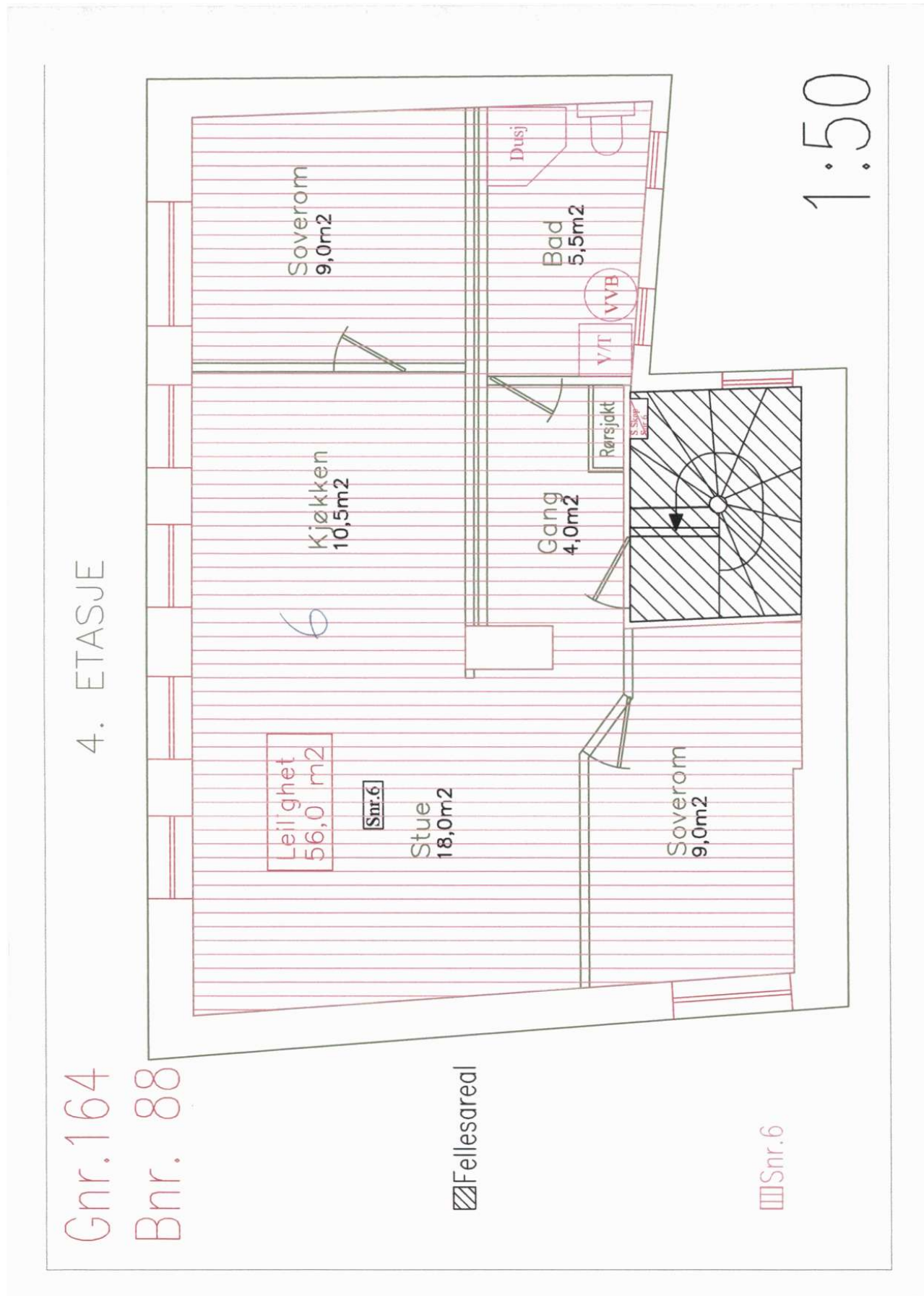
3. ETASJE



▨ Fellesareal

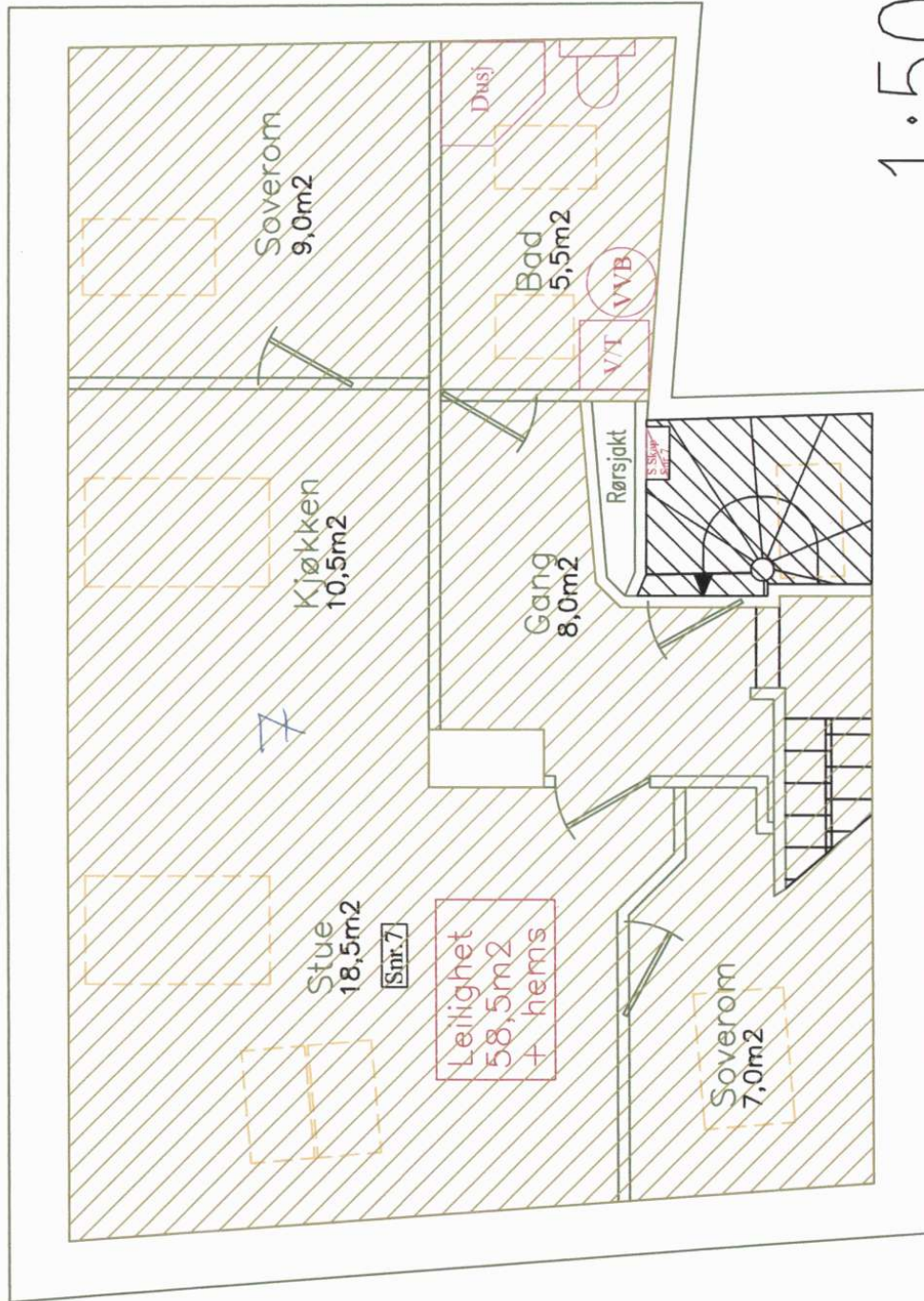
▨ Snr.5

1:50



Gnr. 164
Bnr. 88

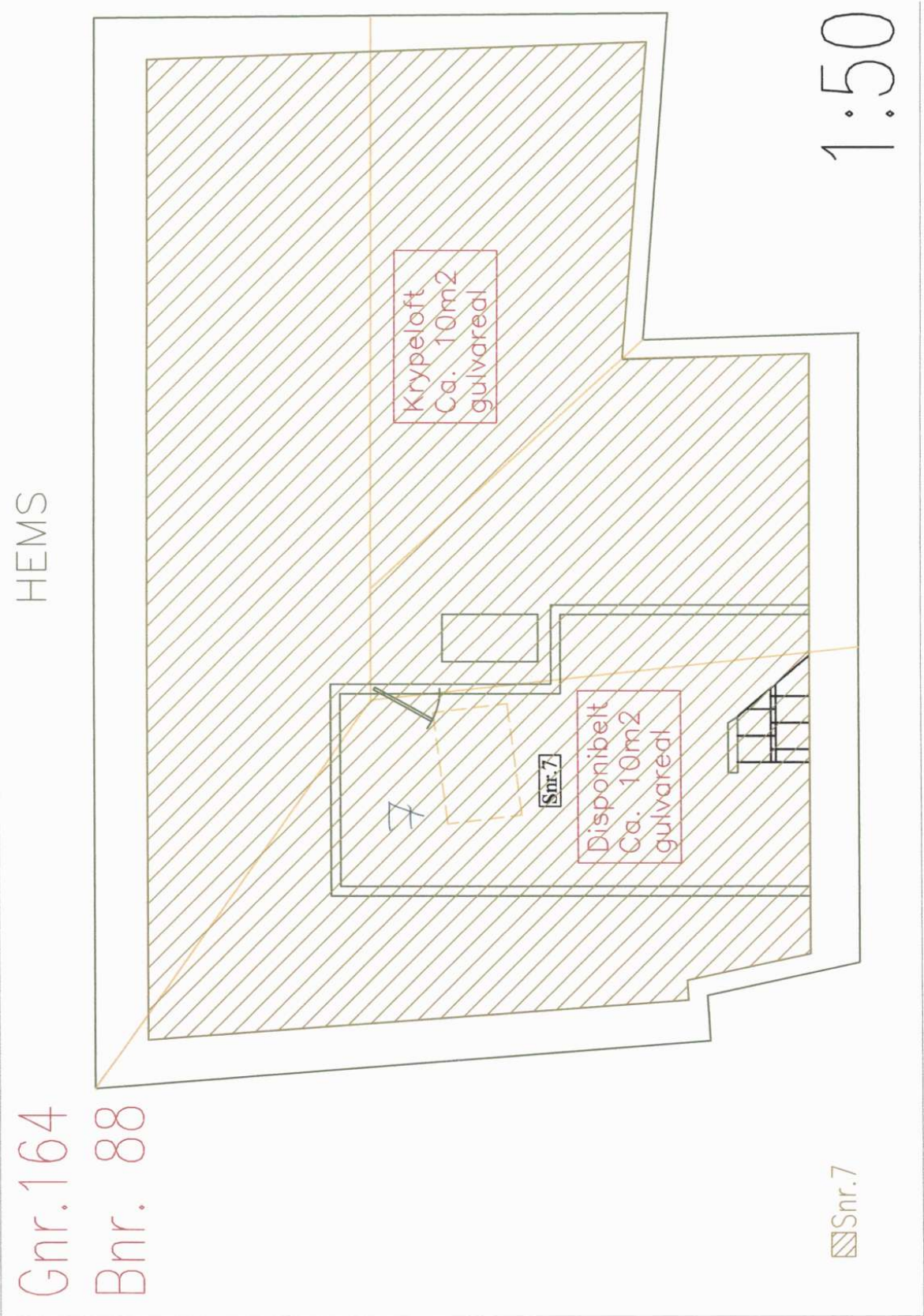
LOFT



▨ Fellesareal

▨ Snr. 7

1:50



Nabolagsprofil

Sydnessmauet 8 - Nabolaget Sydneshaugen/Rosenbergsgaten - vurdert av 232 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

Komediebakken Linje FB50, FB51	3 min 0.3 km
Byparken Linje 1, 2	10 min 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 1.2 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 3 km
Bergen Private Gymnas	13 min
Metis privatistiskole 410 elever	13 min 1.1 km

«Rolig og koselig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

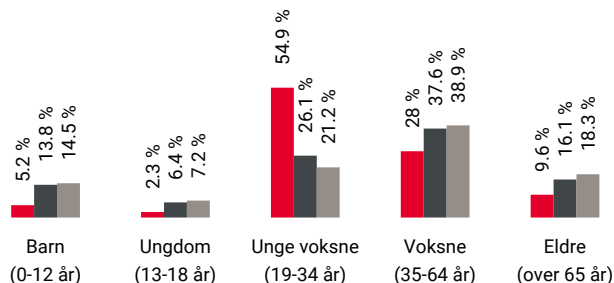
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydneshaugen/Rosenbergsga... 1 900		1 463
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sammen Jekteviken barnehage (1-5 år) 100 barn	3 min 0.2 km
Kalmargaten barnehage (3-5 år) 13 barn	5 min 0.4 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km



Dagligvare

Kiwi Nøstet	3 min
Coop Extra Håkonsgaten Post i butikk	5 min 0.4 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 2026

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

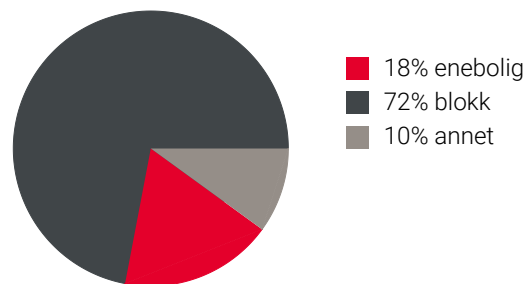
 Aktivitetstilbud
Bra 75/100

 Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

-  Studentsenterets idrettshall 10 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Galgenbakken-verftet 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  MOVA Nøstet 5 min 
-  Sammen Vektertorget 6 min 

Boligmasse



«Fantastisk sentralt»

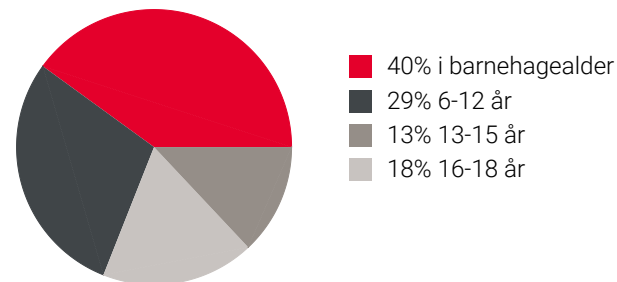
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sundt 8 min 
-  Vitusapotek Krinkelkroken 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

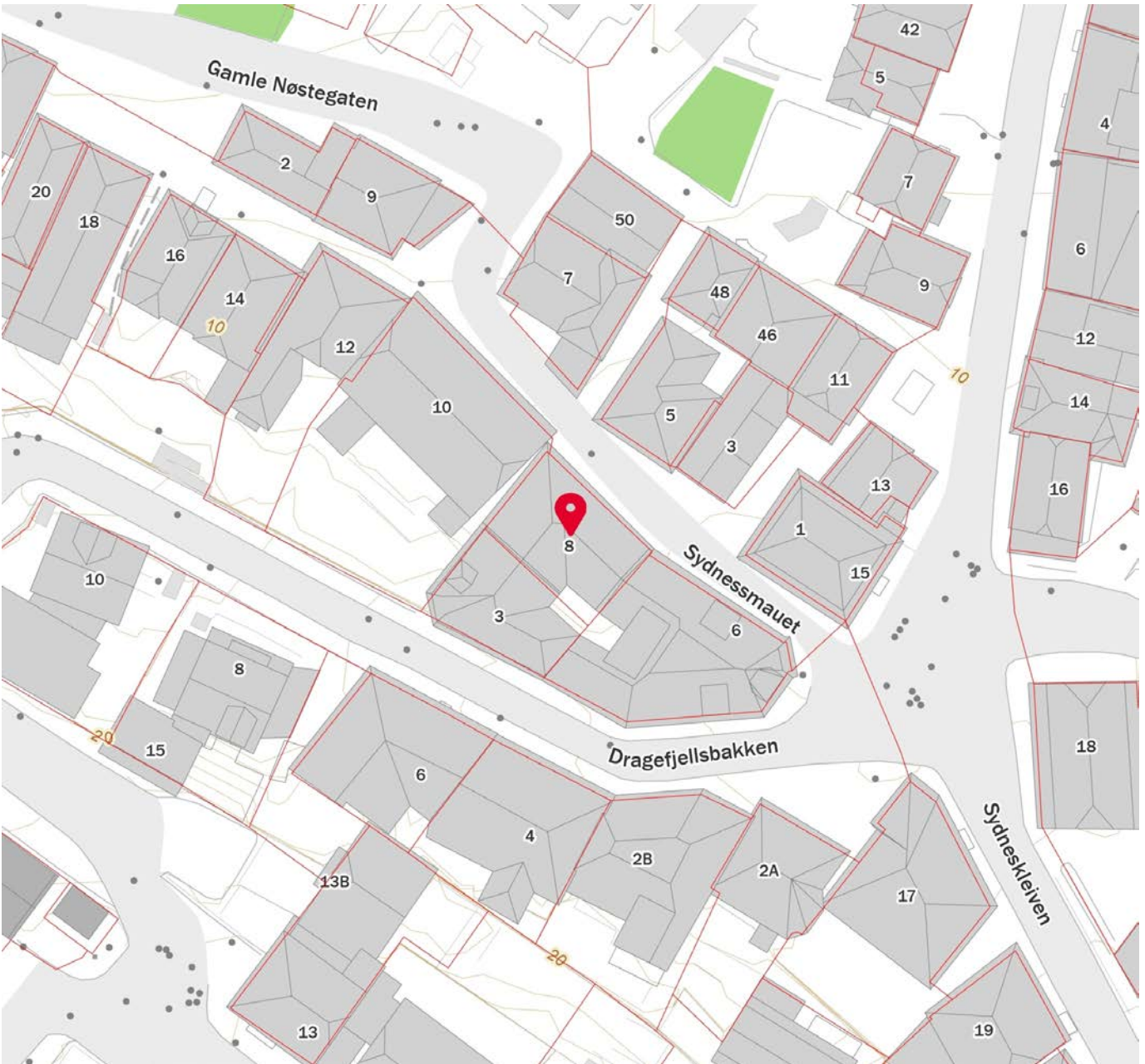


0% 60%

-  Sydneshaugen/Rosenbergsgaten
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Tønder, Martin (06.10.2003), signert 27.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Kjensli, Harald (09.09.1966), signert 28.04.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll Generalforsamling 2026

Sameiet Sydnessmauet 8

Dato: 21.04.2026, kl. 18.00

Sted: Sydnessmauet 8, 3.etasje

Til stede:

Emilie Floen (seksjon 4)

Martin Tønder (seksjon 5)

Harald Kjensli (seksjon 6)

Deltok digitalt:

Hannah Rosnes (seksjon 2)

Asgeir Holsen (seksjon 3)

Anne B Drønen (seksjon 7)

Fraværende:

Malin Knippa-Bjørndal (seksjon 1)

Innkalling og saksliste er satt opp i tråd med sameiets vedtekter § 8.

Det var ingen merknader til innkallingen og sakslisten.

Sak 1/26 Årsberetning 2025

Årsberetning er inntatt som vedlegg 1 i protokollen.

Vedtak: Årsberetningen ble godkjent.

Sak 2/26 Årsregnskap 2025

Årsregnskapet mangler informasjon om status på konto ved årsskifte. Tidligere årsregnskap er blitt laget frem til Generalforsamlingen og ikke fulgt kalenderår. Det er enighet om at dette bør endres fremover. Informasjon om status på konto ved årsskifte 2024/2025 og 2025/2026 ettersendes.

Vedtak: Regnskap for 2025 ble godkjent.

Sak 3/26 Bruk av overskudd eller dekning av tap.

Sameiet har pr i dag ingen fellesgjeld. Sameiekontingenten går til dekning av felleskostnader som strøm i fellesområdet, forsikring og vedlikeholdsavtaler på sprinkelanlegg. Resten blir satt til vedlikehold.

Det ble utført vedlikehold/reparasjon innvendig og utvendig på grunnmur i kjellerleiligheten i 2025. Kostnadene førte til at budsjett for 2025 ikke hadde tilstrekkelige inntekter. Kostnadene knyttet til arbeidet ble finansiert med ekstra innbetalinger etter eierbrøk i sameiet. Det er overskudd på konto fra 2025, deler av overskuddet er allerede brukt til å innbetale siste faktura for arbeidet med forfallsdato i 2026.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tønder, Martin (06.10.2003), 27.04.2026
- Kjensli, Harald (09.09.1966), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

Det er ingen prosjekter eller vedlikeholdsarbeid i sameiet som er nødvendig å utføre det neste året. Sameiet ønsker å spare slik at det står en buffer på konto.

Vedtak: Overskuddet fra 2025 skal settes av til sparing.

Sak 4/26 Budsjettforslag og fastsetting av årlige innbetalinger til sameiet.

De månedlige innbetalingene fra sameiet går hovedsakelig til dekning av fellesutgifter som forsikring, strøm og vedlikehold. Dagens inntekter og utgifter tilsier at sameiet skal ha et overskudd på ca. NOK 14 000 per år. Det ble ikke bestemt å øke innbetalingene.

I forbindelse med valg av styremedlemmer (Sak 5/26) ble det kort drøftet om styreleder og eventuelt styremedlemmer burde få betalt for arbeidet. Arbeidsmengden for styret er normalt liten, og det ble derfor ikke vedtatt. Dersom det skulle bli aktuelt med større prosjekter i fremtiden kan det vurderes på nytt.

Vedtak: Budsjettet blir som tidligere (limt inn under).

Sydnessmauet 8 årsbudsjett				
Utgifter	Måned	År		
Strøm	kr 350.00	kr 4,200.00		
Forsikring	kr 4,100.63	kr 49,207.50	*Betales to ganger i år hver mars og september	
Bankomkostninger	kr 142.00	kr 1,704.00		
Vedlikehold	?	?		
Sum utgifter	kr 4,592.63	kr 55,111.50		
Inntekter				
Seksjon 1	kr 432.00	kr 5,184.00		
Seksjon 2	kr 432.00	kr 5,184.00		
Seksjon 3	kr 508.00	kr 6,096.00		
Seksjon 4	kr 1,108.00	kr 13,296.00		
Seksjon 5	kr 1,108.00	kr 13,296.00		
Seksjon 6	kr 1,108.00	kr 13,296.00		
Seksjon 7	kr 1,108.00	kr 13,296.00		
Sum inntekter	kr 5,804.00	kr 69,648.00		
Resultat	kr 1,211.38	kr 14,536.50		

Sak 5/26 Val av styret- leier, kasserer- 2 styremedlemmer.

Styret skal i h.h.t vedtektene bestå av 3 medlemmer 2 varamedlemmer. Vi har de siste valgt å ha 4 møtende styremedlemmer i stedet. Ettersom vi er et relativt lite sameie blir det lite rotering på ansvaret når 4 av 7 leiligheter skal være representert. Ønsker derfor å gå tilbake til 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret fra forrige ekstraordinære generalforsamling 16.10.25:

Leder – Emilie Floen
Kasserer – Martin Tønder
Medlem - Harald Kjensli
Medlem – Hannah Rosnes

Vedtak nytt styre fra 21.04.2026:

Leder – Martin Tønder
Kasserer – Harald Kjensli
Medlem – Hannah Rosnes

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tønder, Martin (06.10.2003), 27.04.2026
- Kjensli, Harald (09.09.1966), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

Vara

Varamedlem – Anne Berith Drønen

Varamedlem – Malin Knippa-Bjørndal

Ny Leder ordner formalitetene i Brønnøysundregisteret. Tidligere leder i samarbeid med nytt styre bidrar med å skaffe tilgang til forsikringen og bankkonto.

Sak 6/26 Dugnad

Styret kaller inn til fellesdugnad ved behov. Trappevask fortsetter som før ved at alle vasker fra sin etasje og en etasje ned. De to leilighetene i første etasje deler på vask av inngangspartiet/ved postkassene.

Vedtak: Styret kaller inn til dugnad ved behov.

Sak 8/26 Eventuelt

- Epostkonto til styret. For å gjøre det enklere å dele på oppgavene i styret og sikre at dokumenter ikke forsvinner når tidligere styremedlemmer flytter, foreslås det å opprette en felles epostkonto.

Vedtak: Harald oppretter en epostkonto. Emilie sørger for å videresende epost mottatt som styreleder i sin periode.

- Sydnessmauet 10 mangler fremdeles en takrenne på siden mot Sydnessmauet 8. Eieren av Sydnessmauet 10 har tidligere bekreftet at han vil fikse dette.

Vedtak: Styret følger opp saken. Martin Tønder sender epost/brev.

- Spørsmål om det er behov for å oppdatere listen over eiere og leietakere som ligger på facebook.

Vedtak: Alle i sameiet sjekker listen og melder eventuelle endringer til styret.

- Nøkkelpokser. Det er ønske om at vi benytter de nøkkelpoksene som er skrudd opp i stedet for å henge opp nye fremover.

Vedtak: Nye nøkkelpokser skal godkjennes av styret før de henges opp.

- Rot i boden. Ikke mye rot, men en sparkesykkelsom står litt i veien. Ingen på generalforsamlingen vet hvem som eier denne.

Vedtak: Emilie undersøker og leverer sparkesykkelen til gjenbruk om vi ikke finner eieren før sommeren.

- Uteområder, felles oppgang og dørmatter. I vinter kom det inn en del salt og grus som gjør det vanskeligere å holde oppgangen ren. Foreslår å kjøpe inn en ny dørmatte. Dørmattene i oppgangen i første etasje ligger løst og «flyter» rundt. Bestemt at disse kastes. Hannah har tidligere tatt på seg å ordne i blomsterbedet, Emilie tar på seg dette til Hannah er tilbake i Bergen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tønder, Martin (06.10.2003), 27.04.2026
- Kjensli, Harald (09.09.1966), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

Vedtak: Emilie fjerner dørmattene og kjøper ny dørmatte til å ha utenfor. Emilie ordner i blomsterbedet.

Sak 7/26 Signering av protokoll

Protokollen er skrevet av Emilie.

Vedtak: Harald og Martin signerer protokollen digitalt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Tønder, Martin (06.10.2003), 27.04.2026
- Kjensli, Harald (09.09.1966), 28.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sydnessmauet 8
5010 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre