

aktiv.



Kristian Bings vei 63, 5073 BERGEN

**Lys & innbydende 3-roms topp-/
endeleilighet med balkong.
Panoramautsikt mot byfjellene.
Fast garasjeplass og heisadkomst**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 117 821,-
Omkostn.: Kr 116 790,-
Total ink omk.: Kr 4 724 611,-
Felleskostn.: Kr 4 307,-
Selger: Sondre Try Myrmel
Markus Henrik Nylund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 75/80.3 kvm
Tomtstr.: 4613.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 628
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1505260005

Hjertelig velkommen til Kristian Bings vei 63!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Kristian Bings vei 63! En lys og innbydende 3-roms topp-/endeleilighet med balkong og nydelig panoramautsikt mot byfjellene. Leiligheten har heisadkomst direkte fra garasjeanlegg og ligger attraktivt og tilbaketrukket i en rolig blindvei ved Løvestakken. Her bor du i rolig omgivelser med kort avstand til flotte turområder

Verdt å nevne:

Fast garasje plass med heis!

Mulighet for elbil-lader

Nytt kjøkken i 2021

Ny badersinnredning og varmtvannstank i 2021

Stor balkong med panoramautsikt mot byfjellene

Masse lysinnslipp og gode solforhold

Gode kollektivmuligheter

Flotte turmuligheter med løvstien i området

Velkommen på visning! Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	50
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5.3 kvm

BRA totalt: 80.3 kvm

TBA: 7.5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5.3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré 4.6m², bad/vaskerom 5.7m², bod 3.2m², kjøkken 7.8m², stue 29.7m², soverom 6.3m², soverom 12.4m².

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7.5 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4613.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Området er pent opparbeidet med gangveier og hyggelige fellesområder mellom byggene. Det er etablerte gjesteparkeringsplasser ved adkomsten til eiendommen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt og tilbaketrukket til i Kristian Bings vei på Minde, i en rolig

blindvei i fjellsiden ved Løvestakken. Her bor du skjermet fra gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til det meste.

Området kombinerer det beste fra to verdener: nærhet til natur og kort avstand til sentrum. Like utenfor døren finner du flotte turmuligheter på Løvestakken og Løvestien, perfekt for både hverdagsmosjon og helgeturer. Nærmeste busstopp ligger rett nedenfor boligen, med avganger fra 10-bussen.

Av dagligvarehandel er det blant annet KIWI Bøhmergaten, Extra Minde, Matkroken Blekenberg og Joker i Søndre Skogveien. På Danmarks plass finner du et bredt servicetilbud samt bybanestopp med hyppige avganger mot Bergen sentrum, Lagunen og Flesland.

I tillegg har du kort vei til flere store arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner rundt sentrum og på Kronstad.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Overflater vegger og himling:

Badet har flislagte vegger og malt himling. Overflatene har nådd forventet levetid, og det må påregnes oppgraderinger på sikt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fremtidig vedlikehold bør forventes.

Gulv:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er registrert enkelte riss i fuger, noen fliser med hulrom under, samt avvik i fall mot sluk sammenlignet med dagens krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men grunnet badets alder må det påregnes oppgraderinger på sikt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har plastsluk og smøremembran. Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Smøremembran har normalt en levetid på 10 til 20 år, og naturlig aldring må påregnes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fremtidig oppgradering bør forventes. Et tett dusjkabinett kan bidra til å forlenge badets brukstid.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Dårlig fall mot sluk. Sprekk/ripe i en flis. Noen tørrfuger er sprukket.

Det er faglært arbeid på badet:

2025: Dusjdører byttet av Fribo Hus.

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

Det har tidligere vært observert små svarte prikker i taket på badet og ved soveromsvindu. Dette oppstod trolig som følge av mangelfull lufting. Tiltak: Arbeidet ble utført av eier i 2026 og bestod av grundig rengjøring. Det er ikke registrert nye forekomster i ettertid.

Det er utført faglært arbeid på ventilasjonsanlegget:

2025: Rensing av ventilasjonsanlegget, gjennomført via sameiet.

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

Ja. Leiligheten ligger i et bratt område som er registrert som skredfaresone. I forbindelse med utbyggingen av Løgstien ble det gjennomført rassikring i 2024/2025. Arbeidene ble utført i regi av Bergen kommune.

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

- Ja

Telenor øker prisen på den kollektive avtalen fra 01.03.2026. Dette vil føre til en økning tilsvarende kr. 40,- per mnd.

Styret har vedtatt på årsmøte 2025 at felles bod rom i kjeller skal oppgraderes. Dette vil finansieres av en engangssum fra alle seksjonseierne på ca. 12.000 - 20.000 kroner (summen er ikke endelig bestemt). Dette vil gjøre bodene i kjelleren tette og skal gi et økt bruksområde. Boden per idag eignes best som sportsbod.

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

Det er utført faglært arbeid i regi av sameiet:

2024: Bytte av gulv i svalgang samt oppgradering av heissjakt.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

3.etg: 75 m² BRA / 75 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3. etg: Entré 4.6m², bad/vaskerom 5.7m², bod 3.2m², kjøkken 7.8m², stue 29.7m², soverom 6.3m², soverom 12.4m².

I tillegg er det ekstern bod på 5.3 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater

Tak: Innvendige tak har malte plater

Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og romslig gang med gode lysforhold og en praktisk planløsning. Nøytrale farge- og materialvalg gir et ryddig og tidløst uttrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, enten i garderobeløsning eller med knagger og skoskap.

Stue |

Vi beveger oss videre inn i en romslig stue på hele 29,7 m². Rommet oppleves luftig og åpent, med en planløsning som gir fleksible møbleringsmuligheter. Stuen er malt i en tidsriktig og behagelig fargetone som passer godt med det flotte laminatgulvet. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære gjennom hele dagen. Her er det god plass til både en romslig sofakrok og en egen spiseplass.

Balkong |

Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på 7,5 m². Balkongen har god størrelse og gir rom for sittegruppe slik at man kan skape en hyggelig uteplass. Den østvendte beliggenheten gir fine solforhold på formiddagen, perfekt for morgenkaffen.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med god arbeidsflate og rikelig med skap- og skuffeplass. Innredningen har glatte fronter som gir et rent og moderne uttrykk, kombinert med laminat benkeplate som er både praktisk og slitesterk i hverdagen. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Ventilator med avtrekk ut.

Bad |

Helfliset og moderne bad med varmekabler i gulvet som gir god komfort året rundt. Badet fremstår funksjonelt og ryddig, med en gjennomtenkt planløsning. Det er opplegg for vaskemaskin, montert servant fra 2021, toalett og nye dusjvegger fra 2025.

Soverom |

Boligen har to luftige soverom med gode lysforhold og en praktisk utforming. Rommene har plass til både seng og garderobeløsning, og kan enkelt tilpasses ulike behov, enten man ønsker hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene fremstår som fleksible og enkle å innrede etter ønske.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det bod i leilighet og kjeller.

Tekniske installasjoner |

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader

Parkering

Fast parkeringsplass i garasje

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 60986907432

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 radonreduserende 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
- Fremtid
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

D

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

126 446 (Andel av fellesgjeld)

4 616 446 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

115 400 (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))

116 790 (Omkostninger totalt)

128 690 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 490 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 733 236 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 745 136 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 747 936 (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 16 838 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall:

20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr 4 158,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 839 119 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 356 475 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», påløper kostnader til for eksempel kommunale avgifter, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet

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

73/1800

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer: Tv/internett, strøm fellesområder, husforsikring, nedbetaling fellesgjeld, styrehonorarer og oppbygging av kapital.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 307

Andel Fellesgjeld

Kr 117 821

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2026

Andel fellesformue

Kr 20 588

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Minde Terrasse

Om sameiet

Sameiet Minde Terrasse består av 27 leiligheter fordelt på 3 leilighetsbygg

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.78.96713

Nominell rente: 6,60 %

Innfrielsesår: 2043

Lånetype: Annuitet

Antall terminer per år: 12

Saldo per 01.02.2026: kr 2 905 173

Andel av saldo: kr 117 821

IN-ordning: Nei

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et negativt resultat pålydende kr 1.336.362,-.

Det er budsjettert overskudd på 212 909,- for 2025.

Telenor øker prisen på den kollektive avtalen fra 01.03.2026, noe som gir en økning på kr 40 per måned.

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å oppgradere felles bodrom i kjeller. Tiltaket

finansieres med en engangssum per seksjon på ca. kr 12 000 til 20 000.

Oppgraderingen vil gjøre bodene tette og gi økt bruksverdi. Selger opplyser om at det ikke er fastsatt en dato for oppstart av prosjektet eller innbetaling. Konferer megler.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Husdyrhold skal meldes til styret for

godkjenning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 628, seksjonsnummer 7 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:

4601/159/628/7:

17.06.1903 - Dokumentnr: 910356 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1910 - Dokumentnr: 901007 - Elektriske kraftlinjer

Ekspropriasjonsforretn.vedr.kraftanlegg Samnanger-Bergen.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1938 - Dokumentnr: 352 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Løbergsvn. 107b

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1938 - Dokumentnr: 1753 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1939 - Dokumentnr: 3850 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver Løbergsvn. 103

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1949 - Dokumentnr: 7610 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1949 - Dokumentnr: 5468 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Løbergsvn. 107
Rett dokument nr. er 5468/1942 tinglyst 29.09.1942.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1949 - Dokumentnr: 5468 - Elektriske kraftlinjer
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Rett dokumentnr. er 5468/1942 tinglyst 29.09.1942.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2003 - Dokumentnr: 33058 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2006 - Dokumentnr: 1684 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:842
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1951 - Dokumentnr: 10772 - Målebrev
BNR. 630 UTSKILT FRA BL.A. D.E.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:628
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2003 - Dokumentnr: 33058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1800

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 27

01.01.2020 - Dokumentnr: 343364 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:159 Bnr:628 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest vedrørende nybygg datert 05.03.2004.
Det er utstedt ferdigattest datert 01.04.2009 for fasadendring som gjelder innbygging av 2 trappehus.
Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og blokkbebyggelse.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 628, LØBERGSVEIEN 103 X

PlanID: 8290000

Plantype: 30

Ikrafttrådt: 19.11.1990

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 99,8%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 8290000

Reguleringsformål: Boliger

Dekningsgrad: 16,9%

Reguleringsformål: Felles gangareal

Dekningsgrad: 16,5%

Reguleringsformål: Felles avkjørsel

Dekningsgrad: 4,3%

Reguleringsformål: Felles lekeareal
Dekningsgrad: 2,2%

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100%

Iht. kommunedelplan er eiendommen avsatt til ytre forettningsone. Eiendommen ligger i følgende hensynssoner: Hensynssoner bebyggelse og anlegg (100%) hensynssoner friluftsliv (97,8%) hensynssoner Faresone (96,3%)

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 71740000
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

PlanID: 30680000
Plantype: Eldre reguleringsplan
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 18 BNR 4, GRØNNESTØLEN
Planstatus: 3

PlanID: 10590000
Plantype: Eldre reguleringsplan
Plannavn: ÅRSTAD. LØBERGSVEIEN 103X MED TILSTØTENDE EIENDOMMER
Planstatus: 3

PlanID: 10590100
Plantype: Eldre reguleringsplan
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 620, 693 MFL., MINDEVEIEN 77 OG LØBERGSVEIEN 99
Planstatus: 3
Saksnr: 200505333

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 159/924
Bygningsnr: 139229592-2
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 31.10.2023

Saksnr: 202316048

Det er søkt om påbygg/fasadeendring

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Leietakere skal meldes til styret for godkjenning før leieavtale inngås og signeres.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Konferer megler.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Provisjon 40.000,-

Stor markedspakke kr 20 000,-

Tilretteleggingsgebyr kr 19 000,-

Grunnpakke kr 15 000,-

Oppgjørhonorar kr 8 000,-

Boligfoto kr 9 000,-

Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-

Factoring kr 2 000,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

27.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kristian Bings vei 63, 5073 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 159, bnr. 628, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1066

Referansenummer: VM4556

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 NITO

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen
Altan med tilkomst fra stuen, oppmålt til ca7.5m2

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av 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 bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra entre til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 5.7m2
Bad/vaskerom med overflater fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant fra 2021, toalett, dusjvegger fra 2025 og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro 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.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten har egen parkeringsplass i kjeller, mulighet for montering av el-bil lader.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

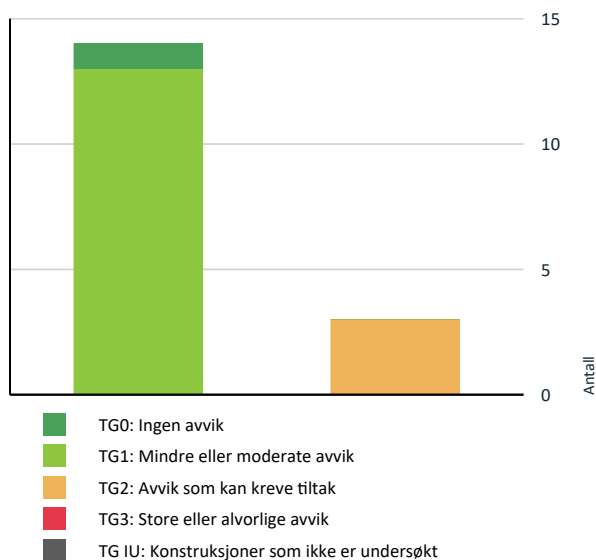
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/dokumentasjon er ikke oversendt takstmann for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom - 5.7m2 >
Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom - 5.7m2 >
Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom - 5.7m2 > Sluk,
membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: PropCloud

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med tilkomst fra stuen, oppmålt til ca 7.5m²



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av 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 bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra entre til stue.

Tilstandsrapport



VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.7M2

Generell

Bad/vaskerom med overflater fra byggeår.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.7M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.7M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.



Bom / hulrom under fliser



3 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.7M2

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk 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 uttørring. 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.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.7M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant fra 2021, toalett, dusjvegger fra 2025 og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.7M2

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM - 5.7M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN - 7.8M2

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3 ETASJE > KJØKKEN - 7.8M2

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens 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.
0 Byggeår 2004
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, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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
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.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

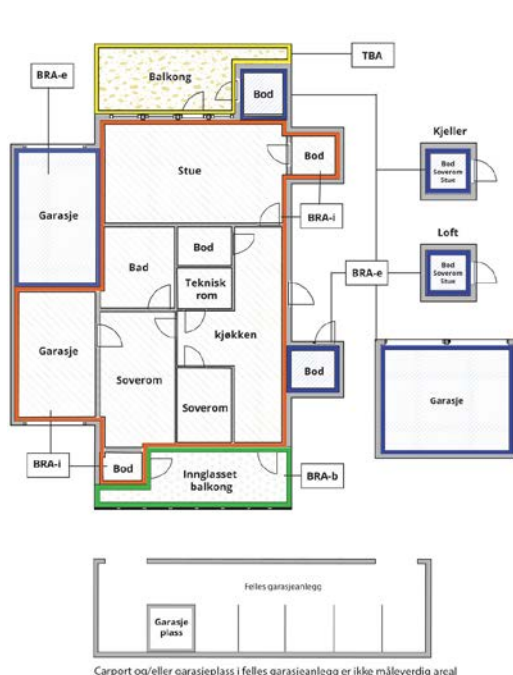
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	75			75	7
SUM	75				7
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré - 4.6m2, bad/vaskerom - 5.7m2, bod 3.2m2, kjøkken - 7.8m2, stue 29.7m2, soverom - 6.3m2, soverom - 12.4m2		

Kommentar

3 Etasje.
Entré - 4.6m2
Bad/vaskerom - 5.7m2
Bod 3.2m2
Kjøkken - 7.8m2
Stue 29.7m2
Soverom - 6.3m2
Soverom - 12.4m2

Leiligheten disponerer en gittebod i kjeller oppmålt til 5.3m2

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 ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/dokumentasjon er ikke oversendt takstmann for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fra tidligere salgsannonse:
- Nytt kjøkken i 2021
- Ny baderoms innredning fra 2021
- Stuen er nymalt 2021

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Markus Henrik Nylund	Kunde
	Sondre Try Myrmel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	628		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kristian Bings vei 63

Hjemmelshaver

Nylund Markus Henrik, Myrmel Sondre Try

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kristian Bings vei 63 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde. Området er barnevennlig og preget av lite gjennomgangstrafikk, med trygge omgivelser. Det er kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, samt øvrige servicetilbud. Beliggenheten byr på gode kollektivforbindelser med buss i nærheten, som gir enkel adkomst til Bergen sentrum og andre bydeler. For den tur og friluftinteresserte finnes det flotte turområder i umiddelbar nærhet, med turstier, grøntområder og fine utsiktspunkt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/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
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	26.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.



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

Sondre Try Myrmel

Markus Henrik Nylund

Boligen

Kristian Bings Vei 63
5073 Bergen

4601-159/628/0/7

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk. Sprekk/ripe i en flis. Noen tørrfuger er sprukket.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fribo Hus

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusjdører.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? 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 vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har vært små svarte prikker i taket på badet og soveromsvindu. Oppstått etter mangelfull lufting. Usikker på hva det har vært, men ble vasket bort med grønnsåpe/zalo. Ingen spor etter dette nå.

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vasket bort uten noen problemer.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Gjennom sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Rensing av ventilasjonsanlegget.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Leiligheten ligger i et bratt område/skredfaresone. Det har vært utført rassikring i 2024/2025 i forbindelse med utbyggingen av Løvstien. Dette var i regi av Bergen kommune.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Telenor øker prisen på den kollektive avtalen fra 01.03.2026. Dette vil føre til en økning tilsvarende kr. 40,- per mnd.

Styret har vedtatt på årsmøte 2025 at felles bod rom i kjeller skal oppgraderes. Dette vil finansieres av en engangssum fra alle seksjonseierne på ca. 12.000 - 20.000 kroner (summen er ikke endelig bestemt). Dette vil gjøre bodene i kjelleren tette og skal gi et økt bruksområde. Bodene per idag eignes best som sportsbod.

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?: 2024

Firmanavn: Regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulv i svalgang og oppgradering av heissjakt.

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?

♦ Nei

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

♦ Ja

Det er gode muligheter for å leie ut tilhørende garasjeplass.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Kristian Bings vei 63, 5073 BERGEN

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264436

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

20776137

Gårdsnummer

159

Bruksnummer

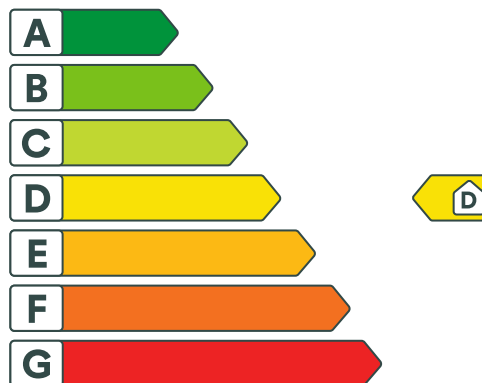
628

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0301



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

2004

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

170,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 563 kWh



Kristian Bings vei 63, 5073 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kristian Bings vei 63, 5073 BERGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegg.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kristian Bings vei 63 - Nabolaget Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Kristian Bings vei Linje 10	4 min 0.3 km
Mindemyren Linje 2	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 3.8 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	24 min 2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	18 min 1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Fredrik Stangs Vei	22 min
St. Olavs vei	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

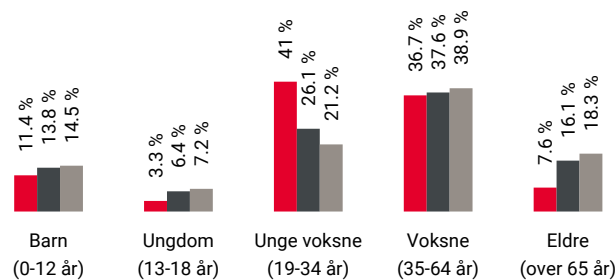
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Solheim/Kristian Bi...	927	500
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.5 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Snarkjøp Søndre Skogvei	9 min
Matkroken Blekenberg	14 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



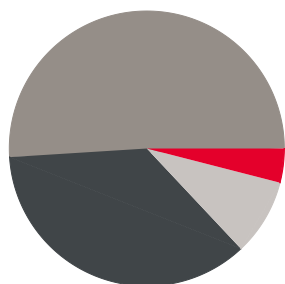
Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

Sport

	Hordagaten 91 ballbane grus Ballspill	5 min	0.4 km
	Solheimsgaten ballplass Ballspill	16 min	1.4 km
	MOVA Kronstad	17 min	
	Sporty Bergen	17 min	

Boligmasse



4% enebolig
36% rekkehus
51% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Sletten Shoppingsenter

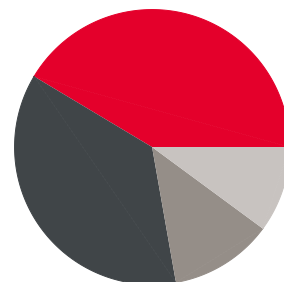
7 min



Apotek 1 Kronstad

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
36% 6-12 år
12% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



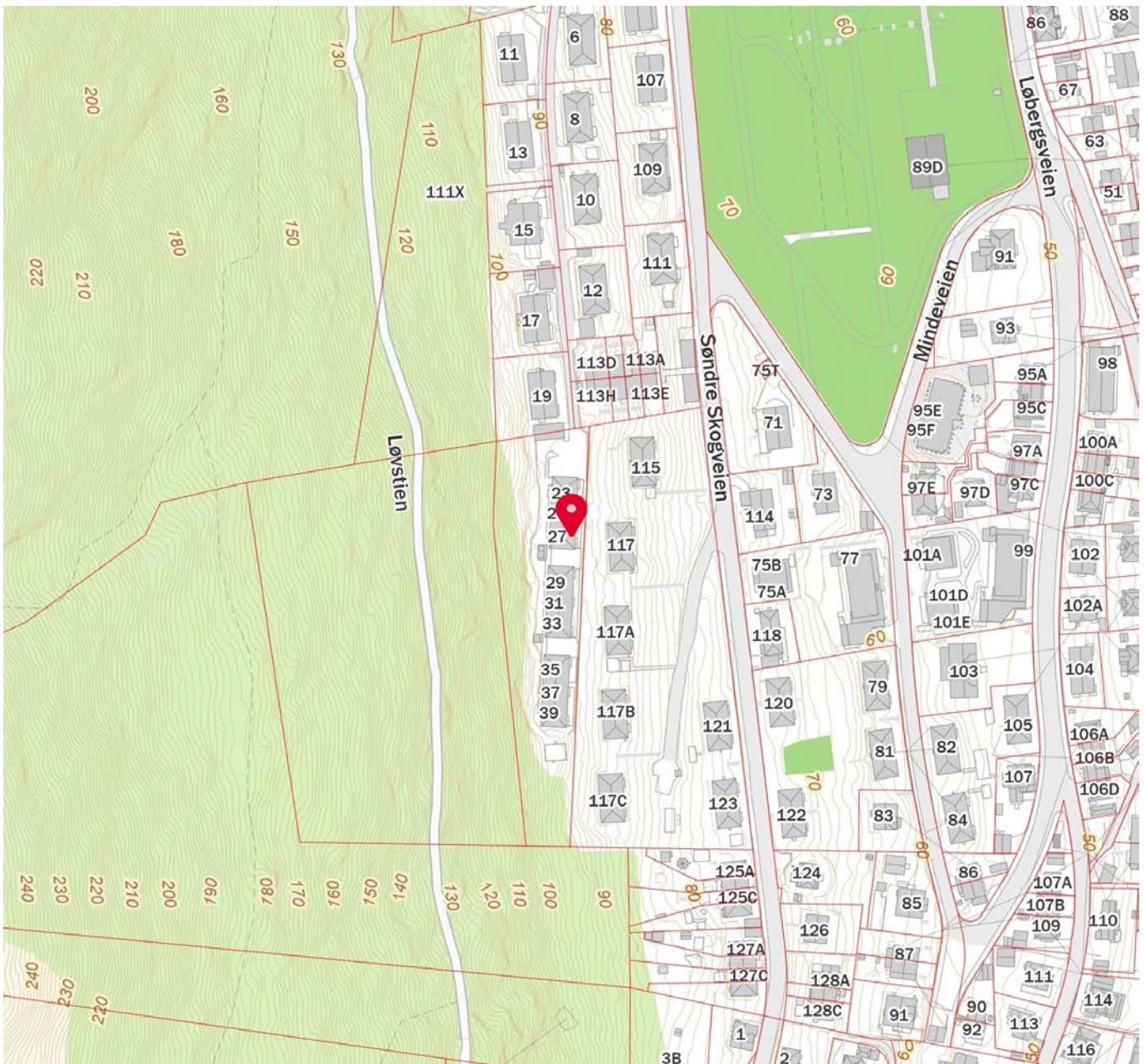
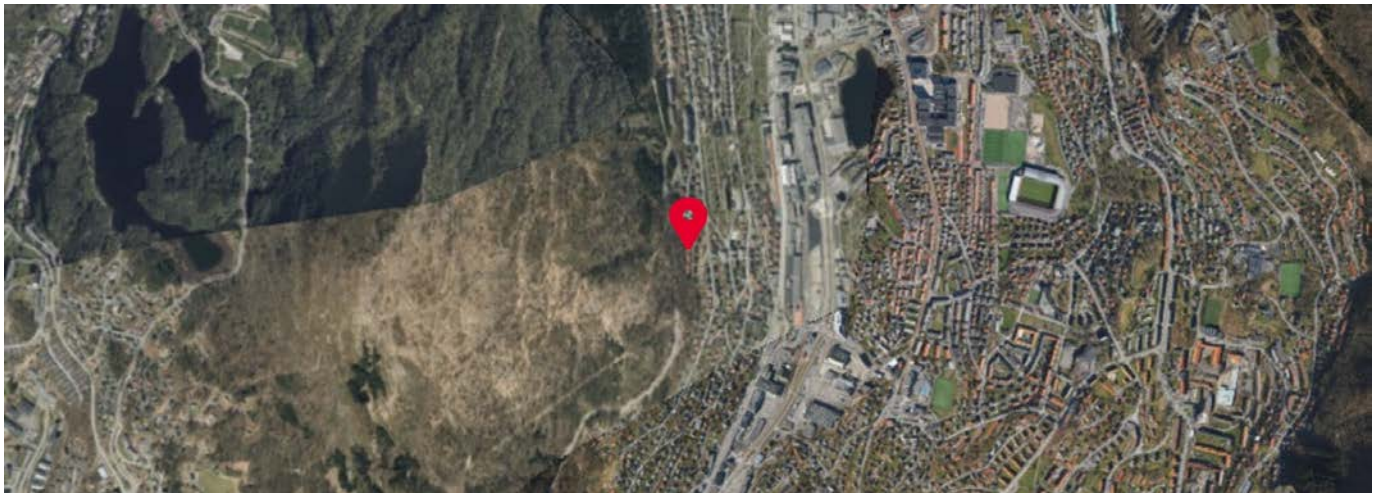
0%

51%

Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Planinformasjon for gnr/bnr 159/628/0/0
Utløst 19. februar 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260770509	Grunneiendom	0	Ja	4 613,5 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utstillingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8290000	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 628, LØBERGSVEIEN 103 X	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.1990	190611328	99,8 %
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.06.1950		0,2 %
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGE GÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	200212517	< 0,1 % (1,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8290000	700 - Fellesområder	59,9 %
8290000	110 - Boliger	16,9 %
8290000	720 - Felles gangareal	16,5 %
8290000	710 - Felles avkjørsel	4,3 %
8290000	750 - Felles lekeareal	2,2 %
17120000	459 - Annet friområde	< 0,1 % (1,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (1,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	97,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	96,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	1	202417461
30680000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 4, GRØNNESTØLEN	3	-
10590000	30	ÅRSTAD. LØBERGSVEIEN 103X MED TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
10590100	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 620, 693 MFL., MINDEVEIEN 77 OG LØBERGSVEIEN 99	3	200505333

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
18/114	139416031-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	08.12.2022	202225572
159/924	139229592-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	31.10.2023	202316048

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 19. februar 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Dato: 19.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 159/628

Adresse: Kristian Bings vei 63 m.fl.

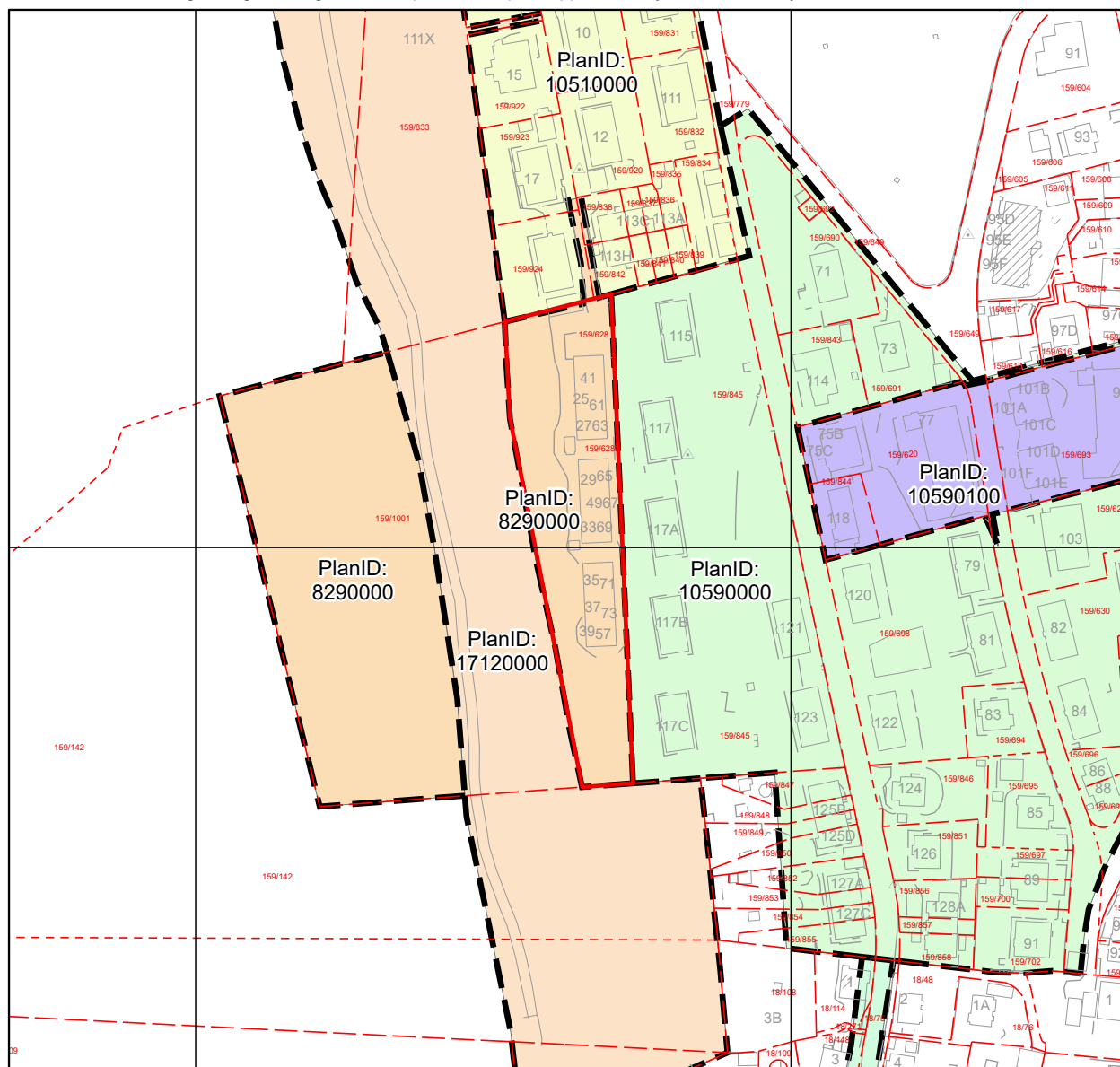


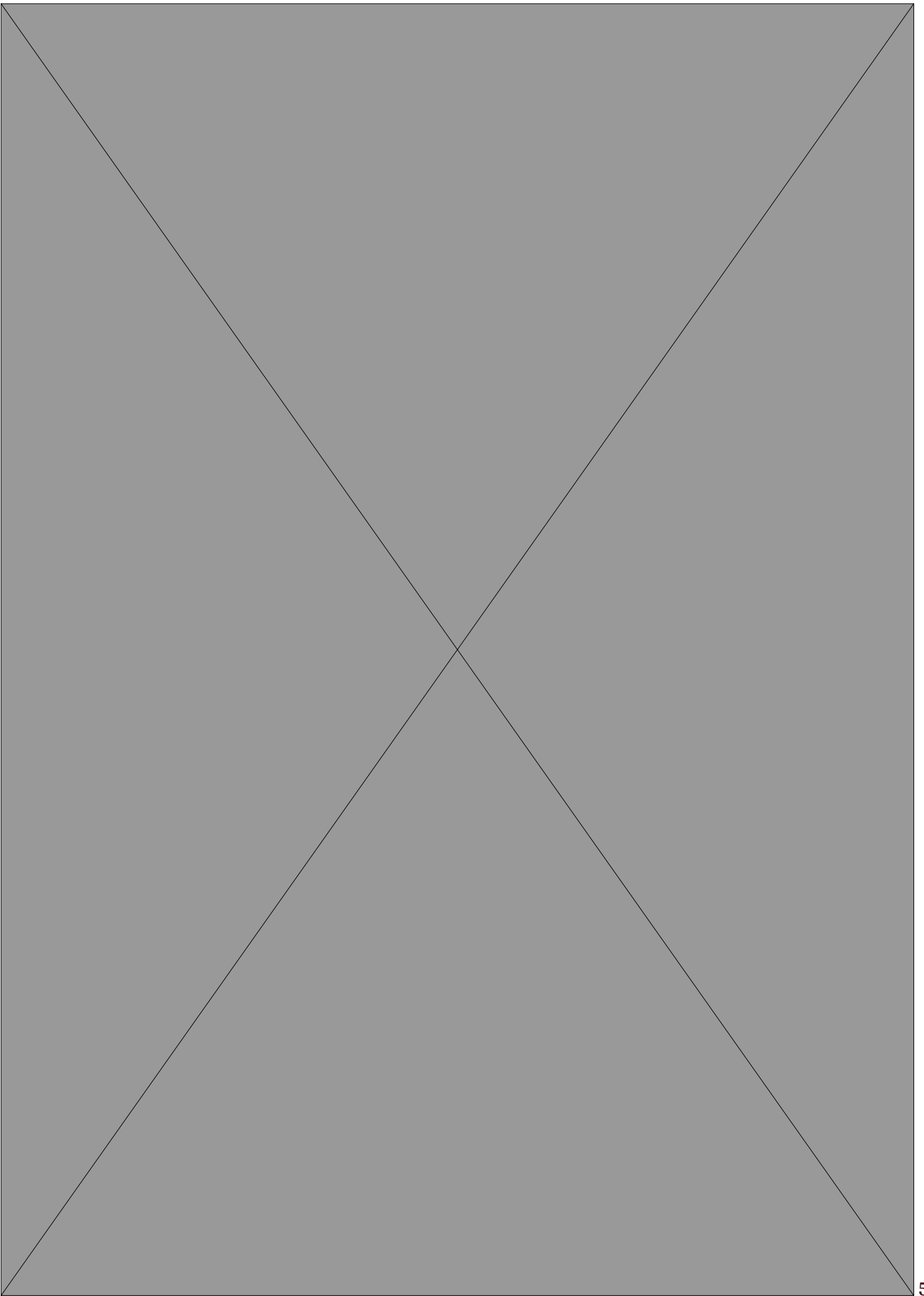
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 8290000, 10510000, 10590000, 17120000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  Eiendomsflate





Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

-  Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

-  510 - Høyspenningsanlegg
-  640 - Frisiktsone

Plangrense

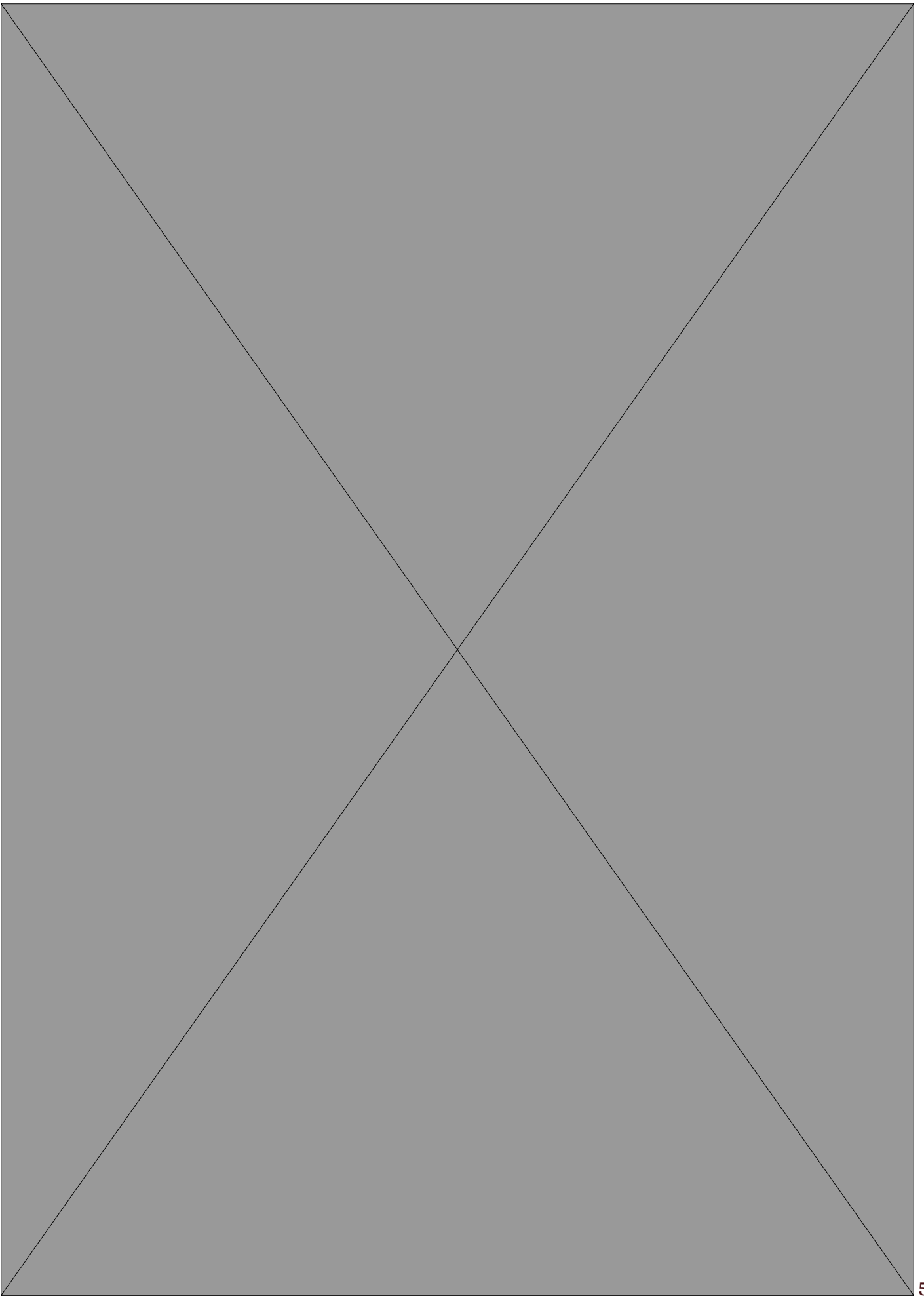
-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjørvei
-  Gangveg
-  Turveg
-  Annet friområde
-  FELLESOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntareal
-  Annet fellesareal for flere eiendommer



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense
	Angitthensyn friluftsliv
	Angitthensyn kulturmiljø
	Båndleggingsone
	Faresone
	Infrastruktursone
	Støysone gul
	Støysone rød

KPA2018 Arealformål

	Byfortettingssone
	Ytre fortettingssone
	Grav- og urnelund
	Grønnstruktur
	LNF

VEDTEKTER
for
Sameiet Minde Terrasse
Fastsatt av Sameiermøtet 15. april 2010

§ 1
Navn

Sameiets navn er Minde Terrasse.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive 27 eierseksjoner i eiendommen gnr. 159 bnr. 628 i Bergen Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter en bod. Hver eierseksjon har i tillegg bruksrett til en (1) parkeringsplass i felles garasje. Eiere av seksjoner i første etasje har også eksklusiv bruksrett på terrasse- og utearealet foran sin seksjon, men arealet skal være tilgjengelig som rømningsvei for hele sameiet og være tilpasset dette formålet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealer hører alt ytre på bygninger (tak, vegger, vinduer, trappeoppganger, heis, svalganger) inklusiv andre fellesareal som bodområde, garasjeanlegg, gjesteparkering, adkomtsvei m.m. Som fellesanlegg regnes også originalt innbygget nett for vann og avløp i vegger, gulv eller tak frem til de enkelte seksjonene og fremføring av elektrisitet til seksjonens sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3
Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Rettslig råderett og plikter

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

For vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggenes fasader og sameiets fellesareal, som oppsett av utvendige byggkonstruksjoner og montering av innretninger som varmepumpe, parabolantenne og lignende, skal det søkes om styrets godkjenning før slike tiltak kan iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Leietakere skal meldes til styret for godkjenning før leieavtale inngås og signeres. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og minimum et styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11

Ordensregler

Beboerne plikter å følge ordensreglene som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensreglene. Slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

Det skal være generell ro i sameiet og på utearealer mellom kl. 23 og 07 på hverdager og kl. 24 og 09 på lør- og helligdager slik at ingen beboere i sameiet eller naboer sjeneres med unødig støy i denne tiden.

Fester og større samlinger som antas å vare utover kl. 23 skal varsles på forhånd. Støynivå skal da holdes på et anstendig nivå, og hvis vinduer og dører holdes åpne eller ved opphold på terrasser skal det tas hensyn til dette slik at ikke naboer plages unødig. Dette gjelder også i adkomstområdet da de fleste leilighetene har soverom vendt mot dette området.

Tilgrising på eiendommen (flasker, sigarettneiper etc.) er ikke tillatt og skal ryddes opp umiddelbart eller påfølgende dag.

Henviser ellers til Lov om helligdager og helligdagsfred.

Garasjen er kun forbeholdt parkering av kjøretøy og sykler i daglig bruk og skal ikke brukes som lagringsplass for andre eiendeler. Hver seksjon har fått tildelt en egen bod til dette. Bildekk og annen bilrekvisita skal også lagres i bod.

Reparasjon av biler er tillatt, men all søppel og evt. oljesøl skal umiddelbart fjernes.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Seksjonseier har et proratarisk ansvar for felles vedlikehold av vei, vann – og kloakkledninger frem til offentlig anlegg.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Det skal hver vår gjennomføres en dugnad i sameiet som omfatter rydding og rengjøring av felles- og utearealer.

§14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring
- b) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellessarealer
- c) Lys/oppvarming av fellessarealer
- d) Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- e) Kostnader til felles gjeld/lån
- f) Grunnpakke kabel-TV abonnement

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 21

Eierskifte

Erverver av seksjon skal meldes til styret så snart denne er kjent. Erverver vil bli belastet med et eierskiftegebyr pålydende kr. 1000,-

§ 22

Husdyrhold

Husdyrhold skal meldes til styret for godkjenning. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det er ikke under noen omstendigheter tillatt med dyr i sameiet som iht. norsk lov ikke er tillatt som husdyr i Norge.

Følgende regler gjelder for husdyrhold i sameiet.

- a) Det er båndtvang over hele utearealet på eiendommen
- b) Lufting på fellesområdene skal gjøres under oppsyn. Husdyr kan ikke ferdes på eiendommen uten følge
- c) Etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart

Ved overtredelse av denne paragraf vil eier i første omgang få skriftlig advarsel om at avvisning og nektelse av husdyrhold kan finnes sted. Ved gjentatt overtredelse og skriftlig advarsel ikke tas til følge vil husdyrhold bli nektet. Ytterste konsekvens kan bli politianmeldelse.

Henviser ellers til Lov om dyrevern og Lov om hundehold.

§ 23

Branninstruks

Sameiet skal til enhver tid ha en detaljert branninstruks.

Enhver sameier plikter å sette seg inn i og alltid følge sameiets branninstruks samt sette seg inn i hvordan sameiets brannalarmsentral fungerer og kunne denne.

§ 24

Parkering

Hver eierseksjon har iht. vedtektenes § 2 bruksrett på 1 parkeringsplass i felles garasje.

I tillegg har sameiet 7 merkede gjesteplasser utenfor garasjen.

Plassene i felles garasje er merket med husnummer slik at hver bruksenhet skal ha en dedikert plass. Men følgende unntak gjelder:

- De to store plassene nærmest garasjeporten, merket 23 og 25, er dimensjonert for funksjonshemmede. Hvis det flytter inn funksjonshemmede i sameiet må disse plassene gjøres tilgjengelig for dem ved et plassbytte.

Plasser i felles garasje er kun for beboere i sameiet og kan ikke lånes/leies ut til andre.

Plasser i felles garasje skal kun benyttes for kjøretøy som er i bruk og skal ikke brukes til lagrings- eller oppbevaringsplass for tilhengere, defekte kjøretøy o.l.
For beboere med mer enn et kjøretøy kan det søkes om midlertidig bruk av ekstra plass dersom det er noen ledige. Dette skal avklares med styret og den seksjon som ikke benytter sin plass. Evt. leiegebyr kan påregnes.

Gjesteparkering er kun for besøkende til sameiet, men kan tidvis og ved behov benyttes av beboere i sameiet. Utvidet bruk/behov av beboere skal avklares med styret.

All parkering skal foregå på angitte, oppmerkede plasser. Parkering på adkomstvei er ikke tillatt bortsett fra kortere parkering for av- og pålasting, rengjøring av kjøretøy og lignende. Kjøretøy skal i slike tilfeller flyttes umiddelbart etterpå.

Hver seksjon har fått utlevert et parkeringskort for bruk på gjesteparkering. Dette kortet er kun ment for besøkende til sameiet. Misbruk kan medføre inndragning. Styret har i tillegg noen ekstra p-kort for utlån ved behov.

For å håndheve parkeringsreglene har sameiet inngått avtale med eksternt firma for borttauing av ulovlig parkerte kjøretøy.

§25

Grilling

Grilling på terrasser og altaner er tillatt under forutsetning om at det vises hensyn overfor naboer og at det tas sikkerhetsmessige forholdsregler som konstant tilsyn/overvåking av grill så lenge grillingen pågår, tilgang på brannslukkemidler etc. Evt. henstillinger fra naboer som blir sjenert av grillingen skal følges. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling i beruset tilstand er ikke tillatt. Vis måtehold.

FORLAT **ALDRI** GRILL SÅ LENGE GRILLINGEN PÅGÅR OG HOLD ØYE MED GRILLEN SÅ LENGE DEN ER VARM OG DET ER GLØD I KULLENE.

§26

Avfallshåndtering

Sameiet har 3 store containere for restavfall og 3 store containere for papiravfall. Restavfallscontainerne skal kun brukes til daglig husholdningsavfall. Større ting og mengder må den enkelte beboer selv sørge for blir levert til en av BIR's gjenvinnings- eller mottaksstasjoner. Restavfallscontainerne tømmes hver torsdag eller iht. BIR's tømme kalender ifm. høytider. Større esker og kartonger som legges i papiravfallscontainerne skal enten brettes skikkelig sammen eller deles opp slik at de ikke opptar all plass. Papiravfallscontainerne tømmes kun en gang pr. måned. Ingen av containerne skal overfylles og lokk skal til enhver tid kunne lukkes helt igjen.

Årsregnskap 2024

for

Minde Terrasse

Orgnr: 986 907 432

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 778 948	616 287
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 336 362	-1 606 726
Endring av egenkapitalen	0	-21 705
Opptak lån	0	3 310 243
Avdrag lån	79 590	519 151
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-1 415 953	1 162 661
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	362 995	1 778 948
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	560 662	2 772 835
Kortsiktig gjeld	197 667	993 887
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	362 995	1 778 948

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 128 708	1 080 216	1 128 702	1 210 943
Annen driftsrelatert inntekt		35 457	24 171	17 700	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 164 165	1 104 387	1 146 402	1 235 943
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	17 978	0	18 000	10 575
Styrehonorar	4	127 500	0	127 500	75 000
Forsikring		105 354	93 151	102 500	115 900
Forretningsførsel		49 345	46 420	49 300	51 072
Revisjon		9 785	7 725	7 800	7 800
Energi/fyring		64 831	55 339	53 600	65 000
Kabel-TV/internett		190 298	176 361	185 900	199 100
Vedlikehold	5	1 721 145	2 265 769	2 759 400	246 859
Andre driftskostnader	6	26 797	57 772	61 700	35 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 313 032	2 702 536	3 365 700	806 906
DRIFTSRESULTAT		-1 148 867	-1 598 149	-2 219 298	429 037
FINANSINNEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	44 096	2 157	0	10 400
Finanskostnader		231 591	32 439	227 350	226 528
RESULTAT FINANSPOSTER		187 495	30 282	227 350	216 128
Resultat		-1 336 362	-1 628 431	-2 446 648	212 909
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-1 336 362	-1 628 431		
SUM DISPONERING		-1 336 362	-1 628 431		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 787	5 616
Forskuddsbetalte kostnader	9	78 947	72 335
Bankinnskudd		472 928	2 694 884
SUM OMLØPSMIDLER		560 662	2 772 835
SUM EIENDELER		560 662	2 772 835
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-2 867 658	-1 531 295
SUM EGENKAPITAL		-2 867 658	-1 531 295
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 230 653	3 310 243
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 230 653	3 310 243
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		182 626	967 729
Påløpt rente		15 041	21 122
Annen påløpt kostnad		0	1 051
Mellomregning utlegg		0	3 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 667	993 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		560 662	2 772 835

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2024**

Innkrevde felleskostnader	945 648
Kabel-TV/Internett	183 060
Sum innkrevde felleskostnader	1 128 708

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 17 978.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 127 500.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	1 281 181
Vedlikehold VVS	82 364
Vedlikehold elektro	118 665
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	7 675
Drift/vedlikehold heis	98 354
Vedlikehold brannsikring	4 613
Vedlikehold parkering/garasje	15 794
Malerarbeider	112 500
Sum vedlikehold	1 721 145

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	3 613
Snøbrøyting/gressklipping	1 336
Annen leiekostnad	875
Lyspærer og sikringer	1 499
Kostnader dugnad	6 220
Kontingenter	1 598
Generalforsamling/årsmøte	233
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	10 835
Annen kostnad	589
Sum andre driftskostnader	26 797

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	33 734
Kundeutbytte forsikring	10 362
Sum finansinntekter	44 096

NOTE 8 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-1 531 295
Overført til/fra egenkapital	-1 336 362
Opptjent egenkapital 31.12	-2 867 658

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	30 314
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	48 101
Andre forskuddsbetalte kostnader	533
Sum forskuddsbetalte kostnader	78 947

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1636.78.96713
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2043
Rentesats (nominell)	7,10 %
Opprinnelig lånebeløp	3 310 243
Lånesaldo 01.01	3 310 243
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	79 590
Lånesaldo 31.12	3 230 653

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

GURO THINGVOLD Norge

Signert med Norsk BankID

25-04-2025 19:56:34 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Guro Thingvold
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-2195913

Guro Thingvold
guro.thingvold@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 95.34.71.74

DAGMAR HAUMANN Norge

Signert med Norsk BankID

23-04-2025 07:35:31 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Dagmar Haumann
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-2992898

Dagmar Haumann
dagmar.haumann@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 129.177.146.134

GEIR BJARNE HØYDAL Norge

Signert med Norsk BankID

16-04-2025 09:13:53 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Bjarne Høydal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-2484052

Geir Bjarne Høydal
bhoeydal@online.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.70.81.228

Referat ordinært årsmøte Minde Terrasse, 2025

Sted: møterom ved biblioteket på Ny-Krohnborg skule

Tid: mandag 12.05, kl. 17.40–19.18

Til stede: Tom K. Dahl, Sissel G. Grindheim, Dagmar Haumann, Geir Bjarne Høydal, Geir Jakobsen, Escalin Peiris, Bjarte Songstad, Guro Thingvold

Sak 1. Konstituering

1.1 Val av møteleder

Guro Thingvold ble valgt som møteleder.

1.2 Val av referent

Dagmar Haumann ble valgt som referent.

1.3 Val av protokollvitne

Geir Jakobsen ble valgt som protokollvitne.

1.4 Antall stemmeberettigede og fullmakter

8 stemmeberettigede (1 forlat møtet etter Sak 6), ingen fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakliste

Sakliste ble godkjent.

Sak 2. Val av tillitsvalgte

2.1 Val av styreleder

Guro Thingvold ble valgt og fortsetter som styreleder.

2.2 Val av styremedlem (2-4 stk)

Geir Bjarne Høydal og Dagmar Haumann ble valgt og fortsetter henholdsvis som nesteleder og ordinært styremedlem.

2.3 Val av varamedlem (1 stk)

Geir Jakobsen ble valgt og fortsetter som varamedlem.

Sak 3. Godkjenning av rekneskap og budsjett

3.1 Gjennomgang av rekneskap for sameiget 2024

Sameiets regnskap for 2024 ble godkjent.

3.2 Gjennomgang av budsjett for sameiget 2025

Sameiets budsjett for 2025 ble godkjent.

Sak 4. Utbetaling av styrehonorar

4.1 Styret foreslår et styrehonorar for styreperiode 24/25 pålydende 75.000 kr. Styret vedtar intern fordeling.

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Sak 5. Oppgradering felles bodrom

5.1 Gjennomgang av dokument og løysingar

Geir Jakobsen redegjorde for oppdaterte budsjettoverslag (03.05.2025). Kostnadene fordeler seg slik:

- | | | |
|-----|--|-----------|
| (1) | nødvendige tiltak | 388.000kr |
| | tømring: 369.000kr | |
| | søknad til kommunen om fasadeendring: 15.000 | |
| | transportabelt toalett: 4.000kr | |
| (2) | dersom effekten av (1) ikke er tilstrekkelig | |
| | montering og tilkobling av avfukter | 94.000kr |

Kostnadene per seksjon (inkl. 15% buffer) beløper seg i henhold til tiltakene til ca.

- | | |
|-----|---------------------------|
| (1) | 16.560kr (14.400 + 2.160) |
| (2) | 4.025kr (3.500 + 525) |

5.2 Dersom årsmøtet stemmer ja til forslag over; finansieringsløysingar for oppgradering fellesbod

Oppgradering av fellesbod ble vedtatt med 7 stemmer imot 1.

Det ble enstemmig (8 stemmer) vedtatt å finansiere oppgraderingen med 100% i engangsinnskudd per seksjon.

Geir Jakobsen styrer prosjektet (men ønsker for sikkerhets skyld hente inn 'second opinion', Sissel G. Grindheim tar kontakt med noen hun kjenner i bransjen).

Sak 6. Dugnad og brannøving 2025

6.1 Dato for haustdugnad vert mandag 29.09.2025

Foreslåtte dato ble godkjent.

6.2 Dato for brannøving vert torsdag 05.06.2025

Foreslåtte dato ble godkjent.

Sak 7. Eventuelt/anna/innkomne saker

7.1 Utskifting/oppgradering av utandørslamper

Det ble bestemt at utskifting/oppgradering av utendørslamper ikke er aktuelt på nåværende tidspunkt.

7.2 Ventilasjonsreinsing i sameiget

Forslag om å gjennomføre ventilasjonsrens i alle sameiets seksjoner ble drøftet.

Formålet med tiltaket er å redusere brannfare, forbedre inneklima og redusere energiforbruk. Styret hentet inn tre tilbud i forkant av årsmøtet, hvorav

Bergeninnneklima sitt var best (2.500kr i estimerte kostnader per seksjon). Det ble

vedtatt med 7 av 7 stemmer at det det blir gjennomført ventilasjonsrens (av Bergeninneklime).

Dagmar Haumann styrer prosjektet.

Mot slutten av møtet kom det et spørsmål om ansvar for utbedring av terrassebord og skillevegger mellom terrassene på 1. etasje. Siden disse ble bygd på egeninitiativ tilfaller vedlikehold seksjonseierne.

Møtet hevet kl. 19.18.

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

MINDE TERASSE Norge

Signert med Norsk BankID

20-05-2025 12:48:52 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Dagmar Haumann
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-2992898

Dagmar Haumann
Styremedlem
dagmar.haumann@gmail.com
+4794887467

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 95.34.208.196

Signert med Norsk BankID

20-05-2025 12:52:00 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Guro Thingvold
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-2195913

Guro Thingvold
Styreleder
guro.thingvold@hotmail.com
+4795874720

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 95.34.71.74

Signert med Norsk BankID

21-05-2025 08:55:30 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Geir Jakobsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1937298

Geir Jakobsen
gjakob2@online.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 79.161.226.148

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIGET MINDE TERASSE 2025

Stad: *Møterom ved biblioteket på Ny-Krohnborg skule Rogagaten 9, 5055 Bergen*

Tid: *Mandag 12.05 kl 17:30*

Saksliste

1. Konstituering

- 1.1 Val av møteiar
- 1.2 Val av referent
- 1.3 Val av protokollvitne
- 1.4 Antall stemmeberettiga og fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2. Val av tillitsvalgte

- 2.1 Val av styreleiar
- 2.2 Val av styremedlem (2-4 stk)
- 2.3 Val av varamedlem (1 stk)

Styret si innstilling er å behalde styrets sammensetning som den er per dags dato.

Sak 3. Godkjenning av rekneskap og budsjett

- 3.1 Gjennomgang av rekneskap for sameiget 2024
- 3.2 Gjennomgang av budsjett for sameiget 2025

Sak 4. Utbetaling av styrehonorar

4.1 Styret foreslår et styrehonorar for styreperiode 24/25 pålydande 75.000 kr. Styret vedtar intern fordeling.

Sak 5. Oppgradering felles bodrom

- 5.1 Gjennomgang av dokument og løysingar
- 5.2 Dersom årsmøtet stemmer ja til forslag over; finansieringsløysingar for oppgradering fellesbod

Sak 6. Dugnad og brannøving 2025

- 6.1 Dato for haustdugnad vert mandag 29.09.2025
- 6.2 Dato for brannøving vert torsdag 05.06.2025

Sak 7. Eventuelt/anna/innskorne saker

7.1 Utskifting/oppgradering av utandørslamper

7.2 Ventilasjonsreinsing i sameiget



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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.



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: Kristian Bings vei 63
5073 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Vetter

Oppdragsnummer:

Telefon: 979 78 087
E-post: emil.vetter@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre