

The image shows a bright, modern interior space, likely a living and dining area. On the left, a large window with a white frame looks out onto a green landscape with trees and mountains. Below the window is a light-colored sofa with green and patterned cushions. A large potted plant with feathery green leaves stands in the corner. To the right, a round wooden dining table with black chairs is set with a glass, plates, and a vase of flowers. The walls are a neutral beige color, and the floor is light wood. Track lighting is visible on the ceiling. The overall atmosphere is clean, bright, and inviting.

aktiv.

Løbergsveien 47B, 5055 BERGEN

**Lys og trivelig 3-roms selveier
med sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Felleskostn.: Kr 1 010,-
Selger: Vilde Næss Brodahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 50/56 kvm
Tomtstr.: 591.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 563
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1505250130

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere Løbergsveien 47B! Dette er en flott 3-roms leilighet med kort vei til studiesteder og gangavstand til Bergen sentrum.

Kort fortalt:

2 soverom
Gulv fra 2023
Felles uteplass
Rør-i-rør
Tak skiftet i 2018
Ekstern bod

Området:

Flotte turområder i umiddelbar nærhet med Løvstien og Løvstakken som nærmeste nabo
Kort vei til flere dagligvarebutikker
5 min gange til Bybanestopp
1 min gange til busstopp
Kort vei til flere spisesteder på Danmarks plass og i Solheimsviken



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	70
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré/stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom

2. etasje

BRA-e: 6 m² To boder på loft

Ikke målbare arealer

1.et: 1 m²

Loft: 12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

591.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomten grenser mot Løbergsveien i øst og mot Rogagaten i vest. På vestsiden av bolighuset er det et fellesområde med støpt platting og murer, grøntareal, prydbusker o.a. beplantninger, samt en felles oppbevaringsbod.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i en av Solheims mest populære boområder. Her bor man tilbaketrukket fra sentrums kjernen, samtidig som man har gangavstand til det meste en måtte trenge i hverdagen. Dagligvarebutikkene Coop Extra og Joker er like i nærheten. Videre er det større utvalg på Danmarks plass hvor du finner du noe for en hver smak. Området blomstrer nemlig av herlige avslappet spisesteder med riktig

atmosfære. Kranen - Colonial i Solhemsviken passer perfekt for en bedre frokost eller brunsj.

I Damsgårdssundet finner man bl.a. Sumo, Godt Brødt, Pizzabakeren og to dagligvarebutikker.

Nærmeste skole og barnehage er Ny-Krohnborg oppvekstun som ligger et par minutters gange unna.

For studenten er det kort vei til alle studieinstitusjoner, som blant annet Handelshøyskolen BI, Høyskolen på Vestlandet og UiB.

For den aktive og turglade er det kort vei til flotte løyper opp Ulriken og Løvestakken, rundt Lungegårdsvannet eller de andre byfjellene. Løvestien starter like bak leiligheten.

Om du foretrekker innendørs trening er det kort vei til en rekke sentre som bl.a. Evo, samt SATS og Next på Danmarks plass. Besøk gjerne også AdO Arena (Alexander Dale Oen Arena) som ligger på motsatt side av Lungegårdsvannet og er et svømmeanlegg med olympisk standard, sklier, stupebrett og varmekulp.

Nærmeste busstopp ligger like ved leiligheten. Her går buss nummer 10 i retning Sentrum og Wergeland med hyppige avganger. Ønsker man å reise med Bybane, finner man nærmeste stopp ved Danmarks plass som er ca. 5 minutter gange unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Einar Johnsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tak: Husets tak er saltak oppført i sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.

Yttervegger: Ytterveggene (utenom grunnmur) er oppført i murkonstruksjon (antatt teglstein) som er påfóret og platekledd på innsiden. Utvendig pusset og malt.

Vinduer og ytterdører: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt nyere PVC vinduer med 2-lags energiglass.

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Døren er produsert i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. I 2022 ble det utført rørfornying av avløpsrør i tilknytning til sameiet i henhold til krav fra Bergen Kommune.

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

Ja. Det er observert fuktblære ett felt på vegg under vindu på soverom under trereng.

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

Ja, kun av faglært. Taket i sameiet samt omliggende sameier/borettslag ble byttet sommeren 2018.

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

Ja. Fasaden på bygget skal oppgraderes vår/sommer 2025. Det kommer en egenandel på hver leilighet på 15 - 20 000 i denne forbindelse. Dette er en engangs utgift. Det blir ingen ytterligere økning i fellesutgifter.

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

Ja. Det ble observert kre i en leilighet i bygget (2.etg). Skadedryalliansen var inne i starten av 2024 i alle leiligheter for å legge ut gift. Det er ikke rapportert eller observert kre etter dette.

Tilleggskommentar: *2024 var det vannlekkasje i 3.etg som gikk ned i leiligheten i 1.etg grunnet varmtvannstank som ble ødelagt i 3.etg. Skadene berørte gang samt soverom mot veie. Det ble utført arbeid av Recover for å rette opp i skadene (gulv, tak og vegger ble tørket og byttet i berørte rom), inngangsdør ble byttet. Skadene er rettet opp i og saken er lukket av Recover. *Ett vindu er delvis defekt grunnet en ødelagt del. Delen er bestilt fra leverandør av vindu i Danmark og vinduet blir utbedret av selger i samarbeid med BOB. *Det skal gjennomføres oppgradering av fasade på forsiden våren/sommeren 2025. Arbeidet gjennomføres av Ivar Gaustad Malerservice AS. Det kommer en egenandel på hver leilighet på 15 - 20 000 i denne forbindelse. Dette er en engangs utgift. Det blir ingen ytterligere økning i fellesutgifter. *Ytterdør til oppgang skal byttes i forbindelse med utbedring av fasade. Sameiet tar kostnaden for denne oppgraderingen.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder entrè, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp i rommet.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og inneholder innredning fra IKEA med glatte fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer finner man stekeovn fra 2019 og keramisk platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin medfølger handelen.

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk garderobeskap medfølger handelen. Soverom nummer to passer fint til gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. Også her er det god oppbevaringsplass i garderobeskap.

Badet er hefliset og inneholder servant med servantskap, toalett, badekar med tilhørende dusj og glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv på bad.

I entreen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to stk boder på loftet. Sameiet har også en felles ytterbod som kan benyttes av beboerne.

Leiligheten er tilknyttet sameiet Løbergsveien 47B som består av 6 leiligheter. Sameiet har en felles uteplass på baksiden av bygget. Uteplassen ligger skjermet for vind, og har ettermiddagssol. På sommerstid har man sol til ca. kl 19/20:00.

Oppgraderinger utført:

2024: Malt gang, soveromsvegger og tak

2024: Malt tak i gang, stue og kjøkken

2024: Ny ytterdør til leiligheten

2023: Byttet gulv til lyst laminat i hele leiligheten

2021: Malt leiligheten

2019: Byttet vinduer på soverom ut mot vei

2019: Ny stekeovn

2018: Ny oppvaskmaskin

2018: Byttet tak i sameiet

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist andre avvik: Et stuevindu går tregt. Knekt vrider på et soveromsvindu.

Tiltak: Vinduer må justeres. Det nevnte vinduet må justeres. Knekt vrider må skiftes.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Veggplate må fjernes for å avdekke omfanget av fukten. Årsaken må så kartlegges og utbedres (se drenering)

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Badedør tar i terskel.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Badedør må justeres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må gjennomføres

ytterligere undersøkelser. Det er registrert fukt på trevegg på innsiden av grunnmur.

Dette indikerer fukttransport i grunnmur grunnet aldrende/sviktende drenering og manglende fuktsikring av grunnmur. Forholdet må undersøkes av fagfolk. Redrenering og fuktsikring av grunnmur kan ikke utelukkes. Normalt er denne typen forhold en sameiesak, og det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat. Redrenering er for øvrig normalt en relativt kostbar affære.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Skap med v.v. tank må flyttes for å komme til og rengjøre sluk.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler tilluft ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det er mulig å skaffe tilluft fra vindu, men rent praktisk bør det etableres tilluft ved dør.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktnivået i vegg mellom bad og soverom er like oppunder uakseptabelt nivå (17,5 %).

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 8 130

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 489

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 489,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/6

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 010

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Løbergsveien 47 B

Organisasjonsnummer

916163029

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Løbergsveien 47B som består av 6 seksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Fasaden på bygget skal oppgraderes vår/sommer 2025. Det kommer en egenandel på hver leilighet på 15 - 20 000 i denne forbindelse. Dette er en engangs utgift. Det blir ingen ytterligere økning i fellesutgifter.

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på -640,-
Sameiet har hatt to mindre uventede forsikringsutgifter (egenandel) i forbindelse med vannlekkasje som har gitt større forsikringsutgifter enn tidligere. Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatet et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

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

Det gis tillatelse til hunde- og kattehold i sameiet mot at det i hvert enkelt tilfelle rettes en skriftlig søknad til styret om anskaffelse av husdyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle seksjonseiere plikter å stille på dugnad. Ved manglende deltakelse påfaller det et gebyr på kr. 1 000, -

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 563, seksjonsnummer 1 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:

4601/159/563/1:

15.12.1931 - Dokumentnr: 990279 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vegg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:563

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2015 - Dokumentnr: 400710 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttningsstillatelse, datert 19.04.1932.

Tiltaket gjelder 3. stk 2.etasjers murbygninger.

Det foreligger ferdigattest vedr. vindusendring, datert 20.05.1986.

Det foreligger tillatelse til tiltak, datert 02.03.2015.

Tiltaket gjelder søknad om tillatelse i ett trinn mottatt bygningsmyndighetene 29.06.10 for rehabilitering av leiligheter i 1. 2. og 3. etasje, herunder bruksendring av tilleggsdeler til hoveddeler (fra innvendige boder til soverom), fasadeendringer i form av innsetting av nye vinduer i 1. etasje på fasade vest og innsetting av takvindu på fasade øst, samt omprosjektering av boder i loftsetasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.04.1932.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Vann: Offentlig vann via private fellesledninger.

Avløp: Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og formål.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

Beskrivelse: Solheim

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 10,3 %

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 22,6 %

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 17330000
Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET
Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 63790000
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65
Status: Planforslag
Planforslaget tar sikte på å avklare fremtidig bruk av Solheim Sekundærstasjon, BKK AS sin eiendom på i Fjøsangervegen i Bergen. Formålet med planforslaget er å legge til rette for planlegging av et nytt kontorbygg på åpent areal/parkeringsplass på Solheim sekundærstasjon og et boligbygg med leiligheter på det åpne krattbevokste arealet i lien ovenfor sekundærstasjonen. Planen skal også legge til rette for boligbygg i den gamle traseen for høyspentledning mot Løvestakken. Forslaget skal bedre trafikkforhold for myke trafikanter med etablering av fortau i Skrivergaten.

PlanID: 10960000
Plannavn: ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A,TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
Status: Endelig vedtatt arealplan

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelser er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 087 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 090 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 350

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

13 000 Grunnpakke

20 000 Markedspakke

8 000 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

6 000 Fotograf

7 000 Takst/tilstandsrapport

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Ingen salg, ingen regning.

Oppdragsansvarlig

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

20.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Eiet seksjon



Løbergsveien 47 B, 5055 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 159, bnr. 563, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 16515-1665

Referansenummer: QS7174

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble i 2007 gjenstand for totaloppussing, noe som bl.a. omfatter kjøkken, bad og elektrisk anlegg. Nåværende eier har også i nyere tid skiftet laminatgulv og malte alle platevegger og tak. Det ble skiftet takstein på hele sameiet i 2018. To soveromsvinduer ble skiftet i 2019. Leiligheten fremstår i god vedlikeholdsmessig stand. Fukt i påføret trevegg på innsiden av grunnmur under terreng på det ene soverommet. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Eiet seksjon - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Husets tak er saltak oppført i sperrekonstruksjon. Taktekingen er av betongtakstein.

UTTERVEGGER:

Ytterveggene (utenom grunnmur) er oppført i murkonstruksjon (antatt teglstein) som er påføret og platekledd på innsiden. Utvendig pusset og malt.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt nyere PVC vinduer med 2-lags energiglass. Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvit malt utførelse. Døren er produsert i 2024.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:

Støpt gulv på grunn i hele seksjonen. Oppføret tregulv på et soverom. Etasjeskiller mot seksjonen over er oppført i trebjelkelag.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

PIPE:

Boligen har mursteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

ROM UNDER TERRENG:

Et soverom, bad og kjøkken grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking var kun mulig på soverom hvor det er påføret og platet trevegg på innsiden av grunnmur. Her ble det visuelt registrert fukt (fuktblærer) i nedre del av veggplate på innføret trevegg. Det ble foretatt fuktsøk med protimeter der hvor symptomene var mest påfallende og der ble det registrert høy fukt (35,9 fuktprosent). Hulltaking var derfor ikke nødvendig for å påvise fukt.

INNENDIGE DØRER:

Hvite formpressede lettdører, antatt fra 2007.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM:

Badet ble ihht. eier pusset opp i 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Arbeidene skal ha vært

utført i regi av sameiet. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men ettersom sameiet var tiltakshaver, bør den være å oppdrive der. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk som befinner seg under skap med v.v. tank er målt til 25 m.m. Sluk under det store dusjkabinettet var ikke tilgjengelig.

Sluk under skap med v.v. tank var bare så vidt synlig, men ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Sluk under hjørnebadekar var ikke tilgjengelig. Det er for meg ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant m/servantskap, toalett, hjørnebadekar med tilhørende dusj og glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 som er like innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2007 med sorte glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn fra 2019, samt keramisk platetopp. Øvrige hvitevarer er i takstssammenheng ikke integrerte. Konferér eier vedr. hva som følger med.

Det er over kokesonen kjøkkenventilator i børstet stål med antatt avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som sammen med stoppekran er plassert på bad. Partier med isolerte kobbervannrør ved v.v. tank. Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:

V.v. tank i eget skap på bad. Tanken som har et nettovolum på 115 liter ble montert i 2007, men produsert i 2005.

ANNET TEKNISK UTSTYR:

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang, inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikring og jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

BRANNTTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt en røykvarsler som er tilknyttet husets felles alarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

GRUNN OG FUNDAMENTER:

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Bygningen har betonggrunnmur.

DRENERING:

Dreneringen antas å være fra 1932. Det vites ikke om det er lagt

Beskrivelse av eiendommen

dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

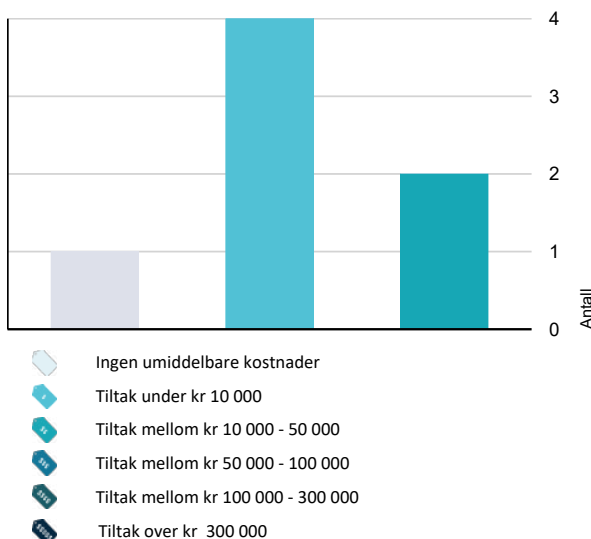
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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. Skjønnhetsfeil kommenteres ikke.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
1932

Kommentar
Eiendomsverdi og eier

Anvendelse

Bolighus på 3 etasjer + loft. Den takserte seksjon som ligger i 1. etasje er bebodd av eier som har bodd der siden 2017.

Standard

Normalt god standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold

Godt vedlikehold innerdørs. Fasader har behov for oppussing.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ny takstein i 2018 på hele sameiet. Dette iht. eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Veggkonstruksjon

Ytterveggene (utenom grunnmur) er oppført i murkonstruksjon (antatt teglstein) som er påfóret og platekledd på innsiden. Utvendig pusset og malt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Husets tak er saltak oppført i sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt nyere PVC vinduer med 2-lags energiglass.

To nye soveromsvinduer fra 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Et stuevindu går tregt. Knekt vrider på et soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det nevnte vinduet må justeres. Knekt vrider må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Knekt vrider

TG 0 Dører

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Døren er produsert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Nye laminatgulv i 2023. Vegger og tak ble malt i 2021.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn i hele seksjonen. Oppføret tregulv på et soverom. Etasjeskiller mot seksjonen over er oppført i trebjelkelag.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ildsted er ikke etablert.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Et soverom, bad og kjøkken grenser mot grunnmur under terreng. Hulltaking var kun mulig på soverom hvor det er påføret og platet trevegg på innsiden av grunnmur. Her ble det visuelt registrert fukt (fuktblærer) i nedre del av veggplate på innføret trevegg. Det ble foretatt fuktsøk der hvor symptomene var mest påfallende og det ble registrert høy fukt (35,9 fuktprosent). Hulltaking var derfor ikke nødvendig for å påvise fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Veggplate må fjernes for å avdekke omfanget av fukten. Årsaken må så kartlegges og utbedres (se drenering)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høy fukt i platevegg

! TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører, antatt fra 2007.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Badedør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Badedør må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble ihht. eier pusset opp i 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Arbeidene skal ha vært utført i regi av sameiet. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon, men ettersom sameiet var tiltakshaver, bør den være å oppdrive der.

Årstall: 2007



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk som befinner seg under skap med v.v. tank er målt til 25 m.m. Sluk under det store dusjkabinettet var ikke tilgjengelig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under skap med v.v. tank var bare så vidt synlig, men ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Sluk under hjørnebadekar var ikke tilgjengelig. Det er for meg ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Skap med v.v. tank må flyttes for å komme til og rengjøre sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Så vidt synlig sluk under skap med v.v. tank.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/servantskap, toalett, hjørnebadekar med tilhørende dusj og glassvegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk og sensorstyrt avtrekksvifte av typen PAX.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluft ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er mulig å skaffe tilluft fra vindu, men rent praktisk bør det etableres tilluft ved dør.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for vaskemaskin. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 som er like innenfor akseptabelt nivå.

Det ble med måleapparat registrert strømførende ledninger der det var mulig å bore hull i vegg mellom stue og bad. Denne vegg ligger bak våtsonen for hjørnebadekar. På grunn av risiko for å treffe på strømførende ledninger, var det ikke tilrådelig å bore der. De ble foretatt fuktsøk på vegg uten å kunne registrere noe avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktnivået i vegg mellom bad og soverom er like oppunder uakseptabelt nivå (17,5 %).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2007 med sorte glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert stekeovn fra 2019, samt keramisk platetopp. Øvrige hvitevarer er i takstsammenheng ikke integrerte. Konferér eier vedr. hva som følger med.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er over kokesonen kjøkkenventilator i børstet stål med antatt avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som sammen med stoppekran er plassert på bad. Partier med isolerte kobbervannrør ved v.v. tank. Vannrør antas å være skiftet i 2007 da badet ble pusset opp.

Årstall: 2007

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

V.v. tank i eget skap på bad. Tanken som har et nettovolum på 115 liter ble montert i 2007, men produsert i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble i 2010 innført krav om at varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Dette for å unngå risiko for varmgang og brann. Denne v.v. tanken som er 20 år gammel har effekt på 2000 W

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang, inneholder automatsikringer med 2/40 A hovedsikring og jordfeilbryter. I tillegg 9 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

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.

2007 Ettersom leiligheten ble gjenstand for totaloppussing i 2007, antas siste oppgradering av anlegget og være fra 2007. Det er imidlertid ikke dokumentert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Siste oppgradering er utført av Kvasheim Elektro AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring er i skrivende stund ikke forevist meg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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?
Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Ofte faller slike kontroller innunder sameiets vedlikeholdsansvar. Det er ikke undersøkt i dette tilfelle.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt en røykvarsler som er tilknyttet husets felles alarmanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier opplyser at hun skal gjøre innkjøp av nytt brannslukningsapparat innen salg, noe det forutsettes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas å være fra 1932. Det vites ikke om det er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det er registrert fukt på trevegg på innsiden av grunnmur. Dette indikerer fukttransport i grunnmur grunnet aldrende/sviktende drenering og manglende fuktsikring av grunnmur. Forholdet må undersøkes av fagfolk. Redrenering og fuktsikring av grunnmur kan ikke utelukkes. Normalt er denne typen forhold en sameiesak, og det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat. Redrenering er for øvrig normalt en relativt kostbar affære.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

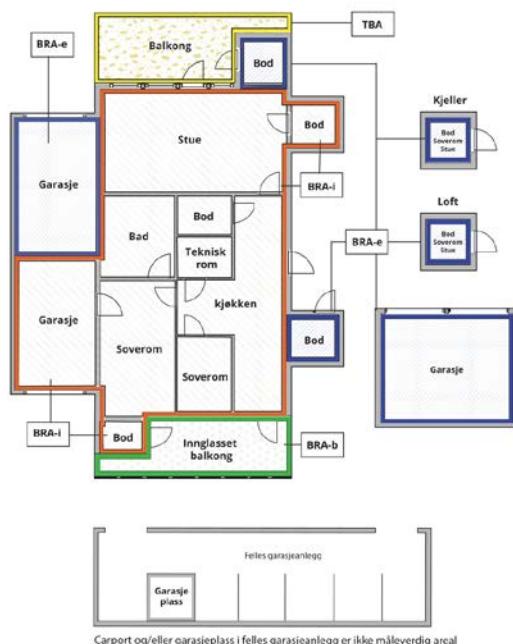
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	50			50		1	51
Loft		6		6		12	18
SUM	50	6				13	69
SUM BRA	56						

Romfordeling

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

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Entré: 5,4 m²

Stue: 14,2 m²

Kjøkken: 6,9 m²

Soverom 1: 7 m²

Soverom 2: 9 m² gulvareal. 7,9 m² måleverdig areal.

Bad/vaskerom: 6,6 m²

TAKHØYDER

Entré: 2,39 m.

Stue: 2,39 m.

Kjøkken: 2,26 m.

Soverom 1: 2,38 m.

Soverom 2: 2,26 m.

Bad/vaskerom: +/- 2,25 m.

Loft (måleverdig areal med fratrekk for skråtak)

Bod 1: 2,6 m²

Bod 2: 2,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon	50	6

Kommentar

Eiet seksjon

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Vilde Næss Brodahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	563		1	591.2 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Løbergsveien 47 B

Hjemmelshaver

Vilde Næss Brodahl

Boligselskap

Sameiet Løbergsveien 47 B

Eierandel

1 / 6

Forretningsfører

Intern forretningsførsel

Organisasjonsnr

916163029

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østvendt beliggende bolighus på Solheim i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger i 1. etasje, er det god utsikt utover nærområdene og over mot Kronstad, Årstad, Landås, Fløien, Ulriken og Landås fjellet m.m. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane, dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, apotek, universiteter og høyskoler m.m. Det opplyses at man bruker ca. 20 min. å gå inn til Bergen sentrum med alle sine butikker, restauranter, service og kulturtilbud. Den nye turveien Løvstien går like ved. Fra denne går det også tursti opp til toppen av Løvstakken. For øvrig gode turmuligheter i nærområdene til flere av byfjellene. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Fellestomten grenser mot Løbergsveien i øst og mot Rogagaten i vest. På vestsiden av bolighuset er det et fellesområde med støpt platting og mur, grøntareal, prydbusker o.a. beplantninger, samt en felles oppbevaringsbod.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det to boder på loft. Arealet av disse er medtatt i arealoppsettet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.05.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringskap	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2017.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS7174>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250130	

Selger 1 navn
Vilde Næss Brodahl

Gateadresse	
Løbergsveien 47B	

Poststed	Postnr
BERGEN	5055

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250130

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VNB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2022 ble det utført rørfornyng av avløpsrør i tilknytning til sameiet i henhold til krav fra Bergen Kommune.

Arbeid utført av

Avløpsspesialisten AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert fuktblære ett felt på vegg under vindu på soverom under trereng.

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Taket i sameiet samt omliggende sameier/borettslag ble byttet sommeren 2018.

Arbeid utført av

Tak og Pris AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fasaden på bygget skal oppgraderes vår/sommer 2025. Det kommer en egenandel på hver leilighet på 15 - 20 000 i denne forbindelse. Dette er en engangs utgift. Det blir ingen ytterligere økning i fellesutgifter.

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

Beskrivelse

Det ble observert kre i en leilighet i bygget (2.etg). Skadedrylliansen var inne i starten av 2024 i alle leiligheter for å legge ut gift. Det er ikke rapportert eller observert kre etter dette.

Document reference: 1505250130

Tilleggs kommentar

*2024 var det vannlekkasje i 3.etg som gikk ned i leiligheten i 1.etg grunnet varmtvannstank som ble ødelagt i 3.etg. Skadene berørte gang samt soverom mot veie. Det ble utført arbeid av Recover for å rette opp i skadene (gulv, tak og vegger ble tørket og byttet i berørte rom), inngangsdør ble byttet. Skadene er rettet opp i og saken er lukket av Recover. *Ett vindu er delvis defekt grunnet en ødelagt del. Delen er bestilt fra leverandør av vindu i Danmark og vinduet blir utbedret av selger i samarbeid med BOB. *Det skal gjennomføres oppgradering av fasade på forsiden våren/sommeren 2025. Arbeidet gjennomføres av Ivar Gaustad Malerservice AS. Det kommer en egenandel på hver leilighet på 15 - 20 000 i denne forbindelse. Dette er en engangs utgift. Det blir ingen ytterligere økning i fellesutgifter. *Ytterdør til oppgang skal byttes i forbindelse med utbedring av fasade. Sameiet tar kostnaden for denne oppgraderingen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Brodahl	6305b643171bdbdf27cf68fe fe47c98666bd34ac	06.05.2025 06:43:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250130

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LØBERGSVEIEN 47 B

§ 1 – ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i sameiet. Seksjonseiere plikter å overholde husordensreglene og er ansvarlig for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. Utover disse husordensreglene, gjelder at enhver beboer plikter å vise orden og naboensyn. Enhver sameier blir erstatningspliktig for all skade som skyldes sameier selv, vedkommendes husstand, fremleieboere eller besøkende.

§ 2 – RO OG NABOHENSYN

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Mellom 23:00 og 07:00 skal det være ro i boligene. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover denne tiden, må naboer varsles på forhånd. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på, innendørs ellers utendørs, at det er til sjenanse for naboer.

§ 3 – ALMINNELIG ORDEN

Det er ikke tillatt å bruke fellesrommene til oppbevaring. Dette gjelder også sykler, barnevogner og lignende. Unngå å riste tepper, matter og lignende ut av vinduer eller over altankanten. Endringer av fellesareal eller yttervegger for eksempel montering av parabolantenne, varmepumpe eller lignende er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på altanen. Unngå å kaste sigarettene fra vinduer eller altaner, eller tømme askebeger på fellesområder. Som del av det løpende vedlikeholdet plikter sameierne å sørge for vask av trappehus i henhold til vaskelister som er hengt opp i trappegangen. I tillegg må inngangspartiet/er holdes ryddig.

§ 4 – PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY, CAMPINGVOGNER, OG TILHENGERE

Det må utvises mest mulig hensyn ovenfor naboene ved bruk av motorkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing. Parkeringsplassene kan ikke anvendes til andre formål enn oppstilling av beboernes egne registrerte motorkjøretøyer.

§ 5 – SØPPELBEHOLDERE

All søppel må pakkes forsvarlig inn før den kastes i søppelbeholderen. Brannfarlige gjenstander, batterier og oljet eller rennende avfall og lignende må ikke kastes i søppelbeholderne. Det må påses at søppel ikke søles utenfor beholderne, og at disse ikke fylles mer enn at lokket slutter seg ned til. Boss skal ikke kastes i fulle beholdere og ikke plasseres utenfor eller på lokket til beholderne.

§ 6 – BRUK AV FELLES UTE OMRÅDE

Ved bruk av felles ute område plikter alle å sørge for god orden. Alt søppel skal fjernest. Ved bruk av inngangsparti til røyking skal alle sigarettstumper og alt tomgods fjernes umiddelbart.

§ 7 – DYREHOLD

Det gis tillatelse til hunde- og kattehold i sameiet mot at det i hvert enkelt tilfelle rettes en skriftlig søknad til styret om anskaffelse av husdyr. Klager på dyrehold skal fremlegges styret for avgjørelse.

§ 8 – DUGNAD

Alle seksjonseiere plikter å stille på dugnad. Ved manglende deltakelse påfaller det et gebyr på kr. 1 000,-.

§ 9 – OVERTREDELSE AV HUSORDENREGLENE

Overtredelse av husordensreglene vil bli påpekt av styret. Ved vesentlig mislighold eller brudd på husordensregler og etter advarsel fra sameiet kan sameiet pålegge eieren å selge boligen.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET LØBERGSVEIEN 47 B**

Vedtatt i sameiermøte
Mandag den 07. september 2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Løbergsveien 47 B med gårdsnummer 159 og bruksnummer 563 i Bergen kommune,

Sameiet består av 6 eierseksjoner som er bestemt til boligformål.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2. 1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameiet mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheten, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det.

2. 3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Brudd på husordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett for fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige for bruksenheten og ikke er bygget inn i etasje skiller og andre bærende konstruksjoner eller betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger. Påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Det øverste myndighet i sameiet utøvers av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslag-, og tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøte med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, men mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av sameiermøtet fra sameieren som vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad innkaller til sameiermøte.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameiere.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 en 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtidige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre og høyst fem medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere men må være myndig. Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styret tjenestegjør i 1 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan vedta å fjerne et medlem av styret.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene og vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styrets leder og ett styremedlem i fellesskap sameierne og forplikter dem ved sin

underskrift. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om sameiermøtet om avtale overfor salg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styre før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke

dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreve solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7, første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsen i tvangsfullbyrdslovens § 11-20 om minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne bestemmelsen.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

13. MINDRETALLVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks. Styret skal videre føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter og har rett til å si opp forretningsfører som er tilsatt. Tilsetting av forretningsfører kan bare skje på oppsigelsesfrist som ikke

må overstige 6 måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at det inngås avtale om forretningsførsel som er uoppsigelig fra sameiers side for et lengre tidspunkt men ikke for mer enn fem år.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35)

16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

Sameiet skal ha en regnskapsfører. Regnskapsfører tilsettes av styret. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha revisor. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019258	02.05.2025	1505250130

Om dokumentet

Ident
2015/400710/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

ført en seksjonering i matrikkelen
ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601848577
Vedlegg: Ja

rent av tinglysing

sasjonsnr Navn Adresse
1915 ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER Postboks 7700, 5020 BERGEN

rent(er) av forretning

isdato/Orgnr Navn Bruksenhet Adresse
1338 BORETTSLAGET LØBERGSVEIEN 47 B C/o Accountor Westport AS, Skuteviksbodene 1-2, 5035 BERGEN

skelenhet(er) som er seksjonert

Gnr Bnr
159 563

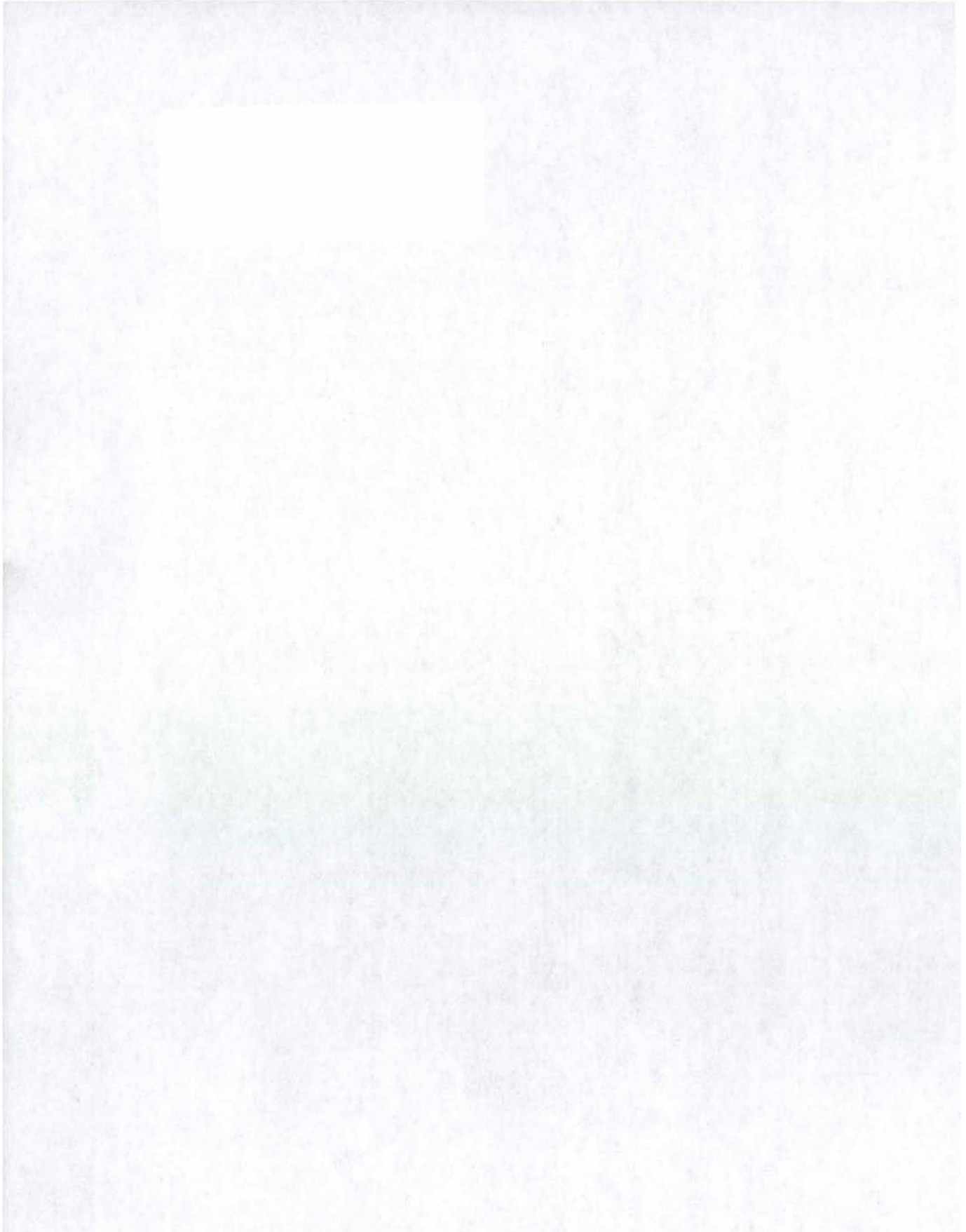
seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
159	563	0	1	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
159	563	0	2	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
159	563	0	3	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
159	563	0	4	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
159	563	0	5	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei
159	563	0	6	1/6	Boligseksjon	Ja	Nei

g til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 400710 Tinglyst: 07.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Saksnr. 201503256

Begjæring om ☒ **Oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Org.nr.: 973 924 915
Ref.nr.: Ressurs 45284
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	BERGEN	159	563		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
988 871 338	BORETTSLAGET LØBENGSVEIEN 47 B	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				6				= nevner:				6							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: 12/3-15 Utstederens underskrift:

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Bergen 24.1.2015	STYRET I BØRETTSLAGET LØBERGSGVEIEN 47 B Tone Lunde Jrene Røysum	TONE LUNDE ARNSTEIN LONA IRENE RØYSUM

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt 9)				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
159	563			Bergen
Dato		Stempel og underskrift		
5/5-2015		<i>Adel Synnøve Rasmussen</i> Byrådsavdeling for bygging, næring og klima Etat for byggesak og private planer		

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

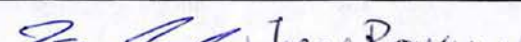
--	--

Dato	Utstederens underskrift
17/11/15	<i>[Signature]</i>

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn			Gnr.	Bnr.

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				0				= nevner:							

Dato	Utsteders underskrift
17/3/15	



BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

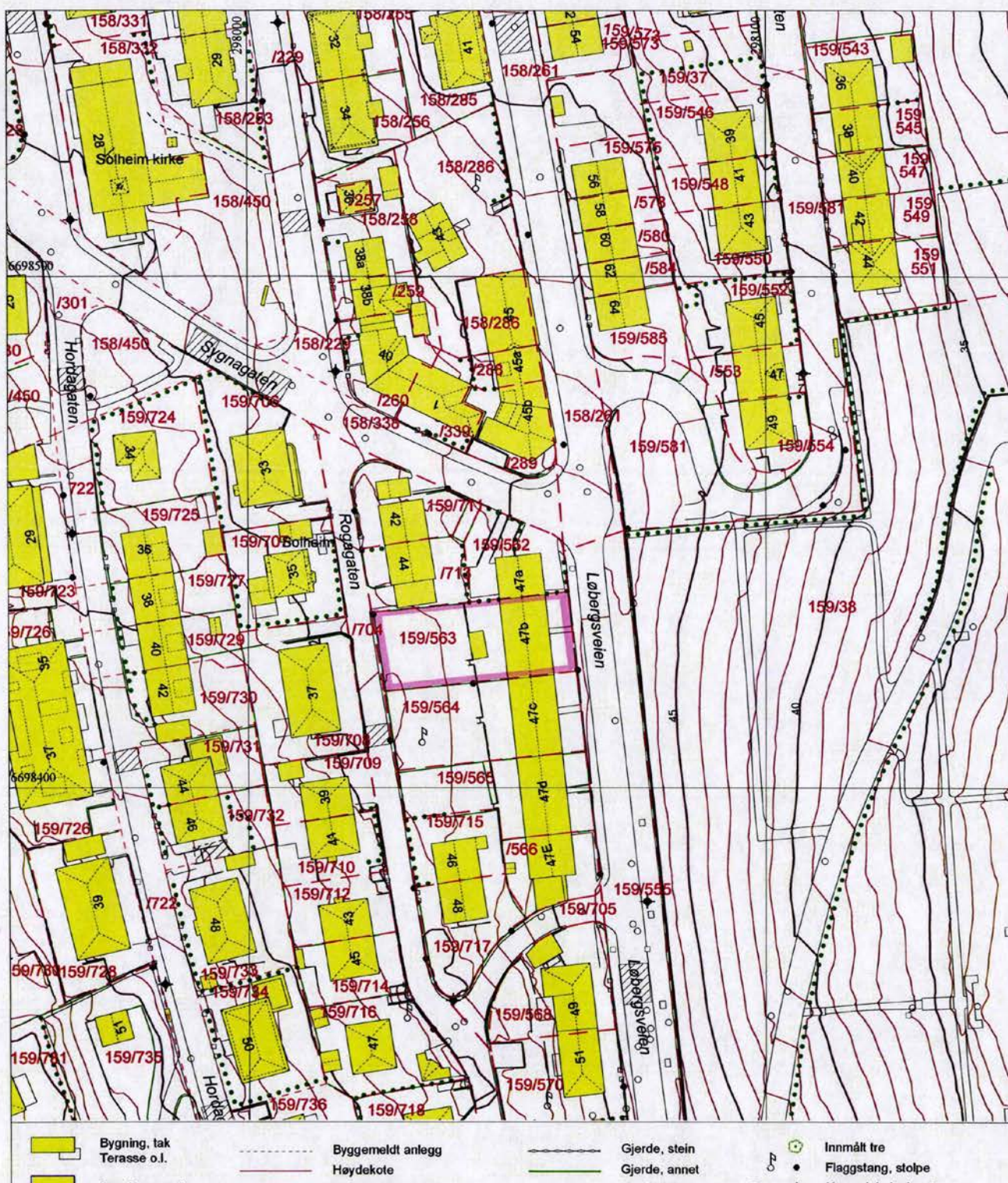
Dato: 11.03.2015

Gnr/Bnr 159/563

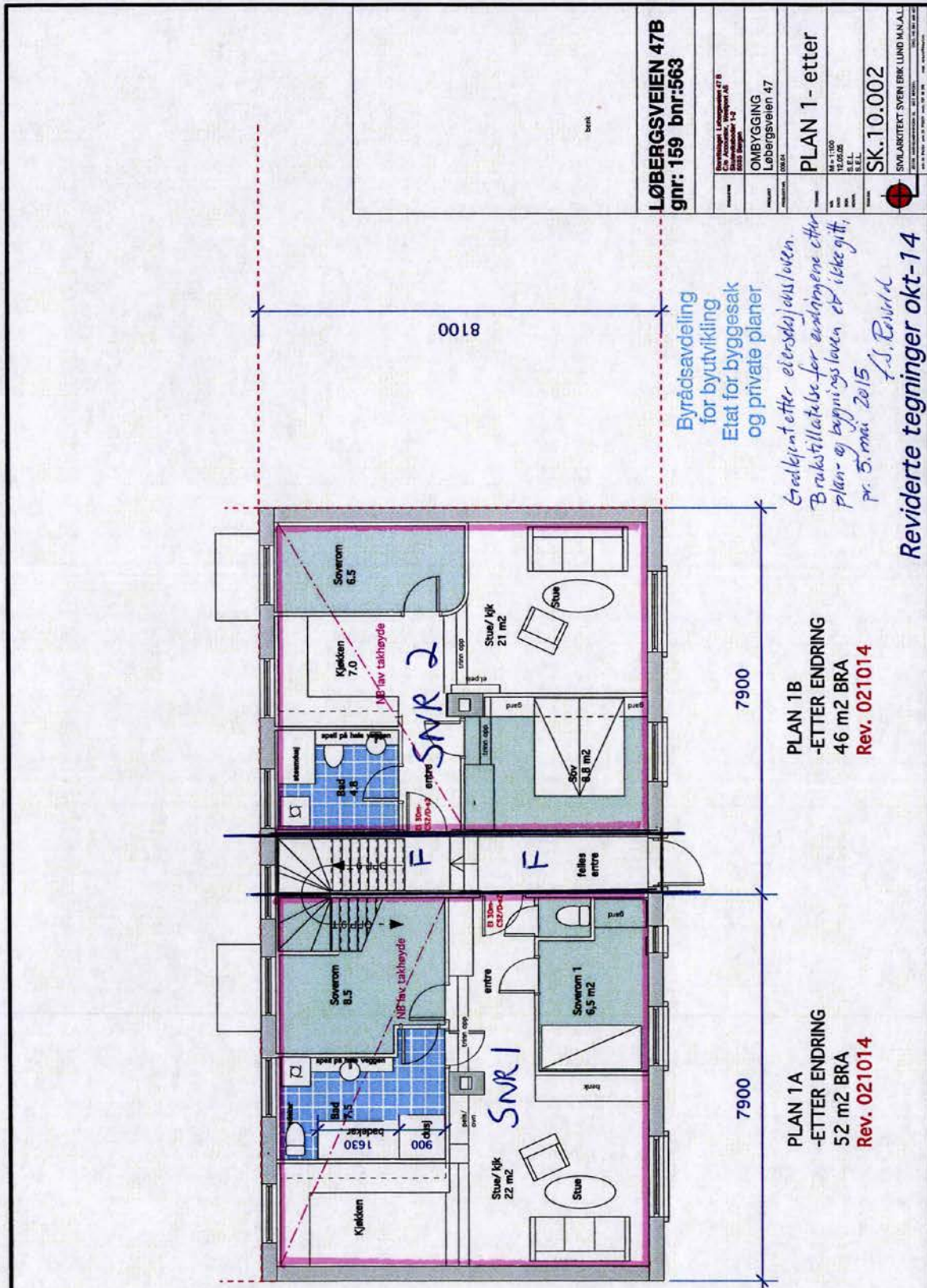
Adresse: Løbergsveien 47B



BERGEN KOMMUNE

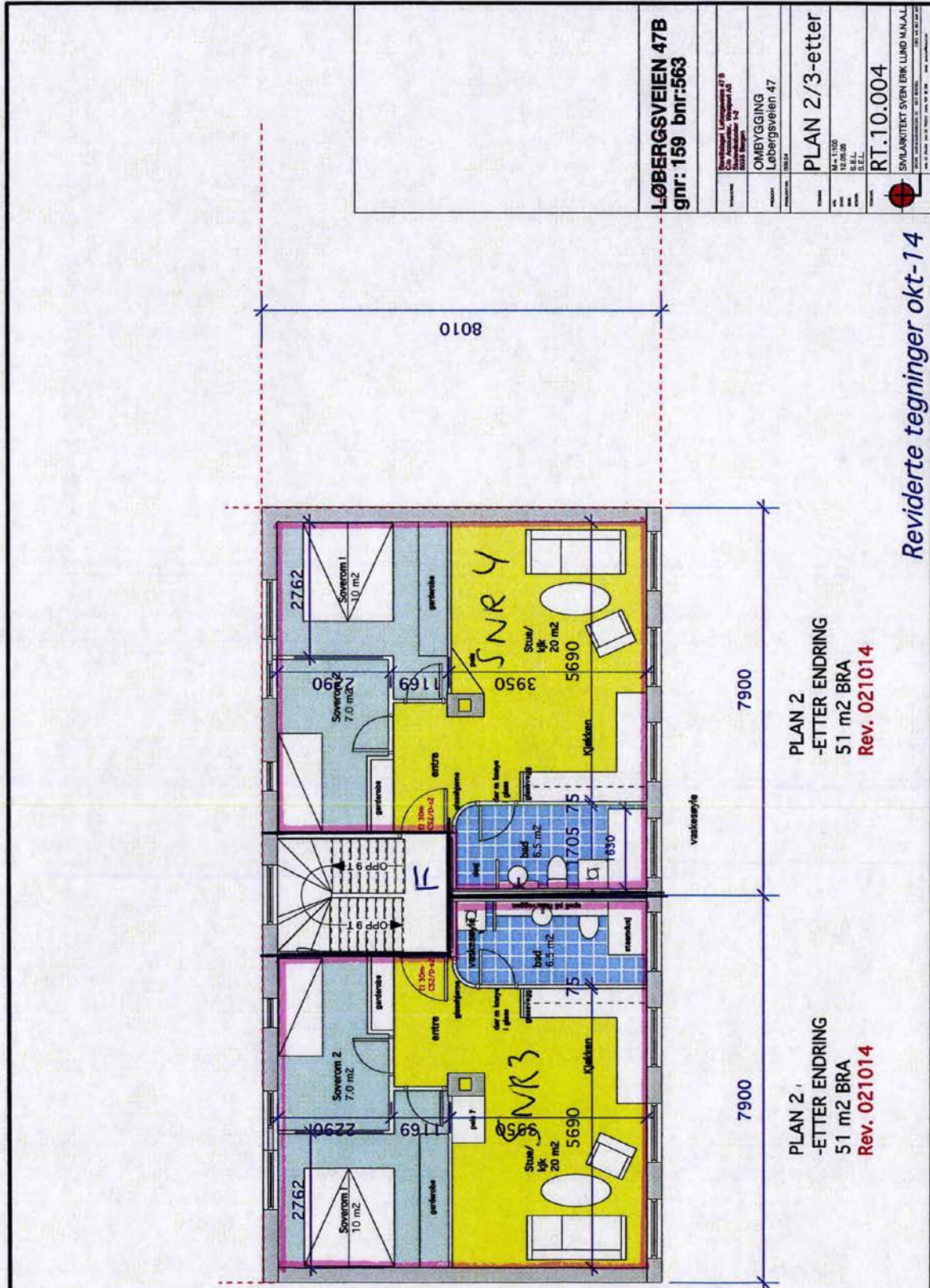


159/563

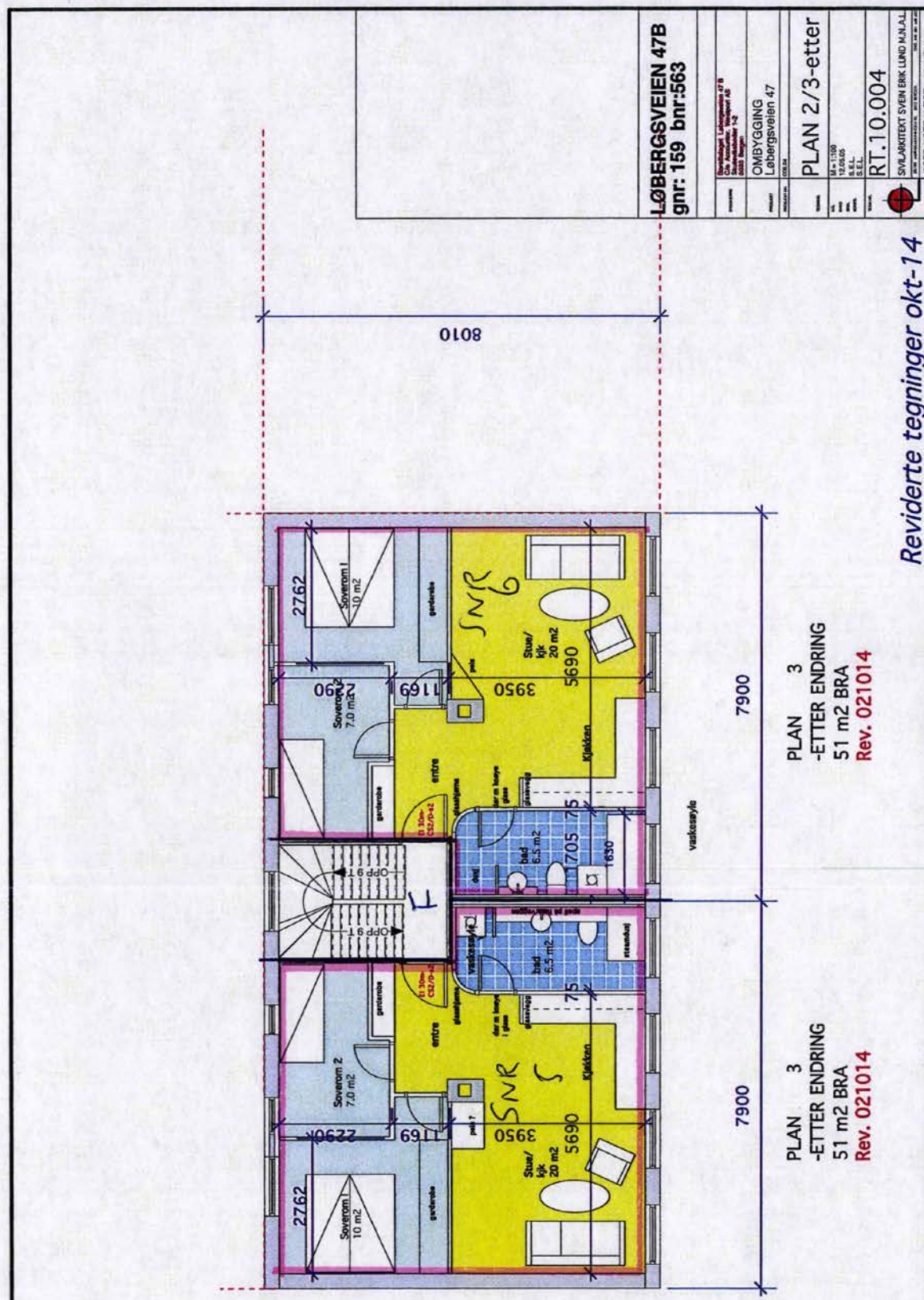


01 BERGEN, GNR 159 BNR 563. 1. ETASJE.

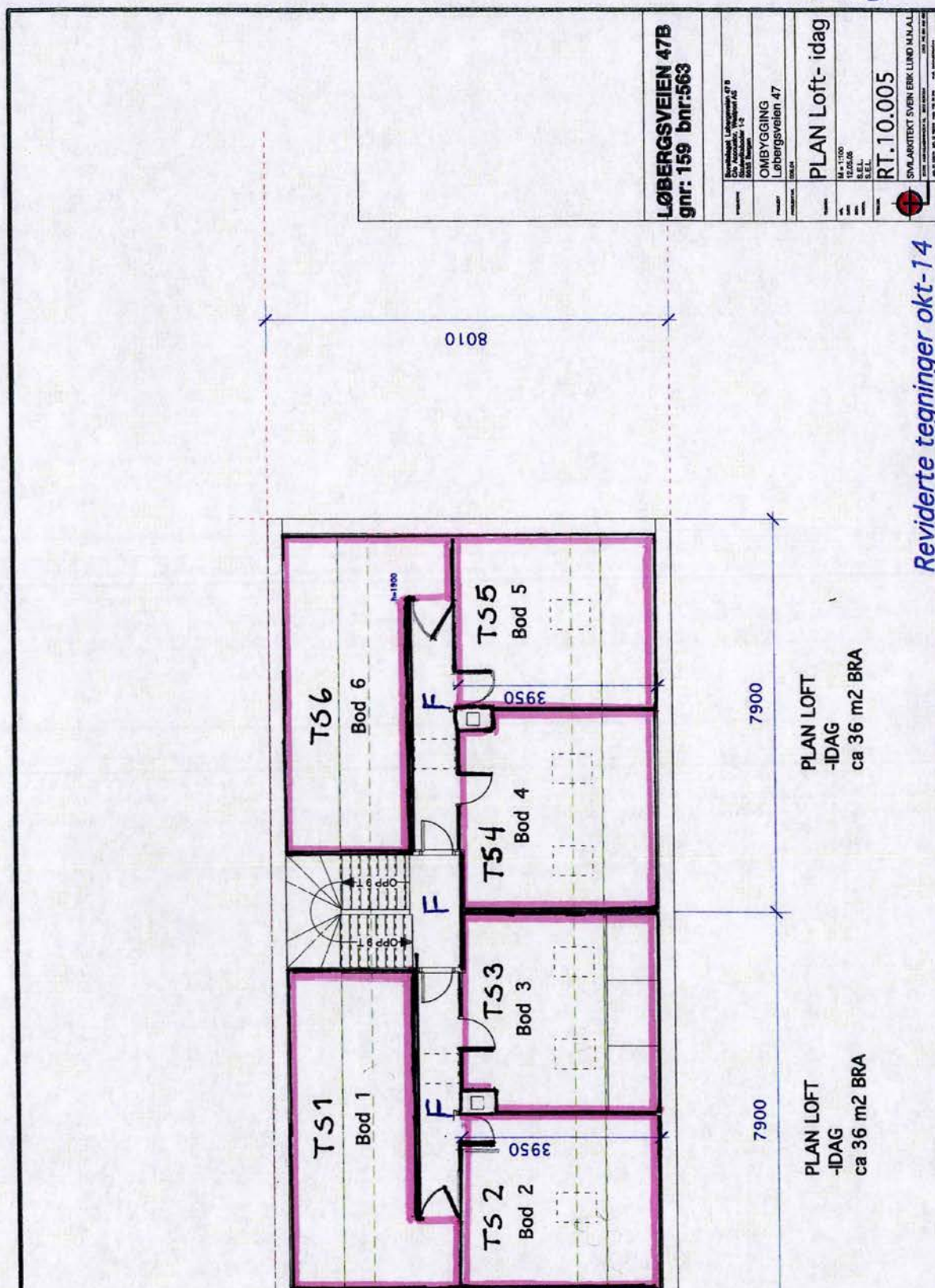
159/563



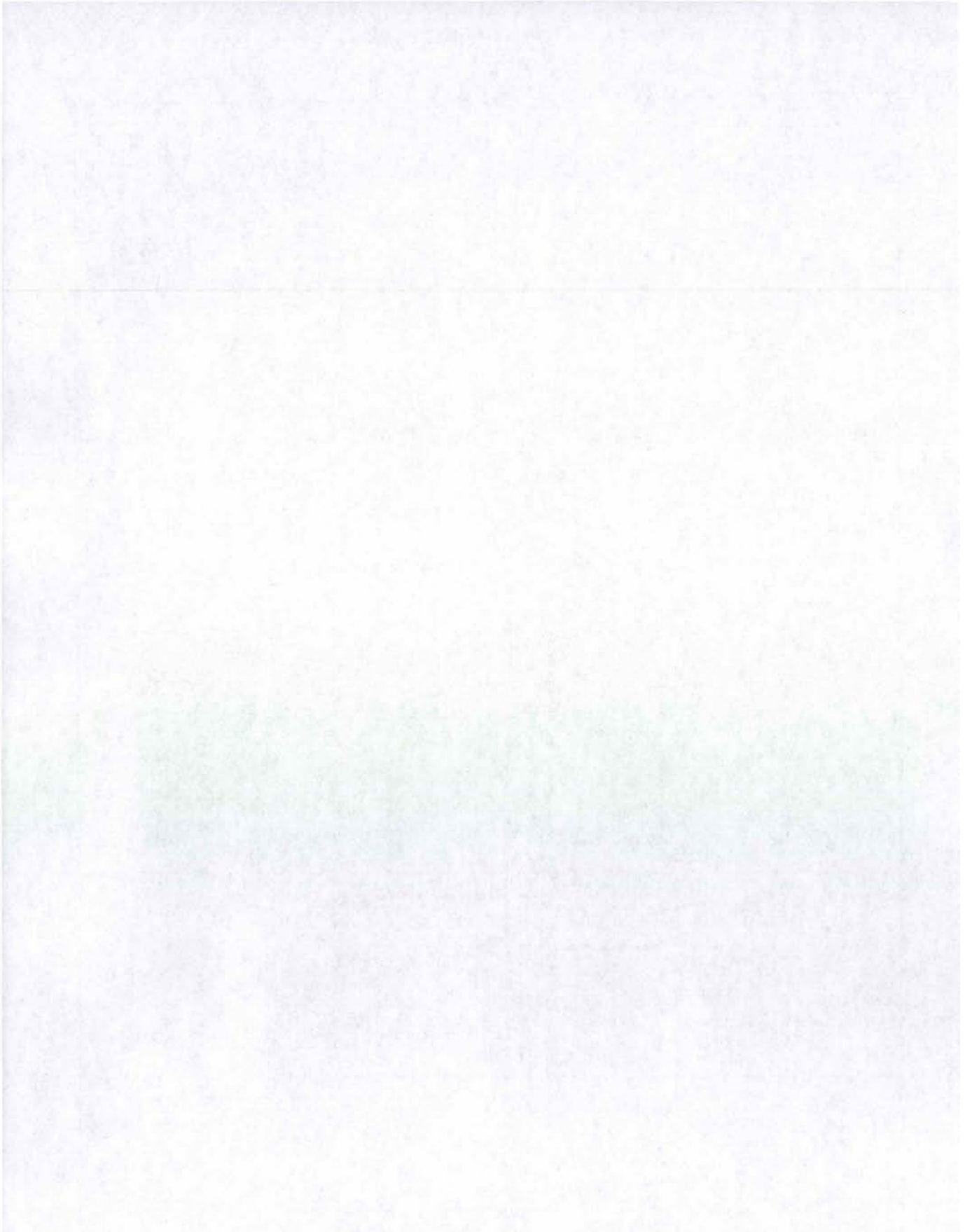
1201 BERGEN, GNR 159 BNR 563. 2. ETAJE.



201 BERGEN - GNR 159 BNR 563. 3-ETAGE.



201 BERGEN. GNR 159 BNR 563. LOFT





BYGGMESTER
SKAATUN AS

Tegningssett SkaatunBoden -Fb 500 (12,5 m2)

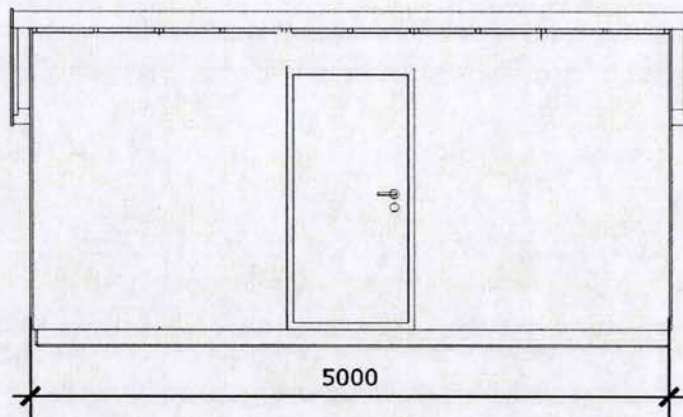
Målestokk 1:50

159/563

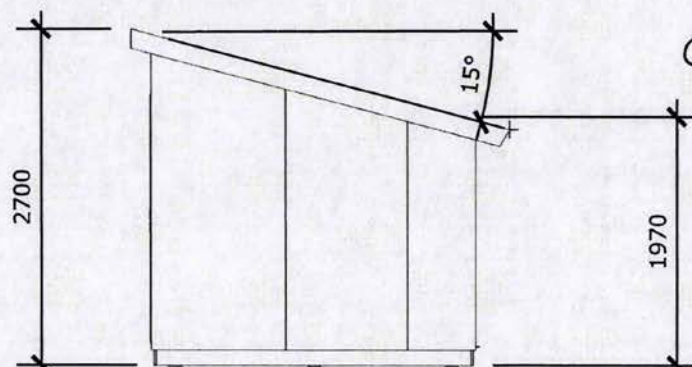
Grunnflate



Front



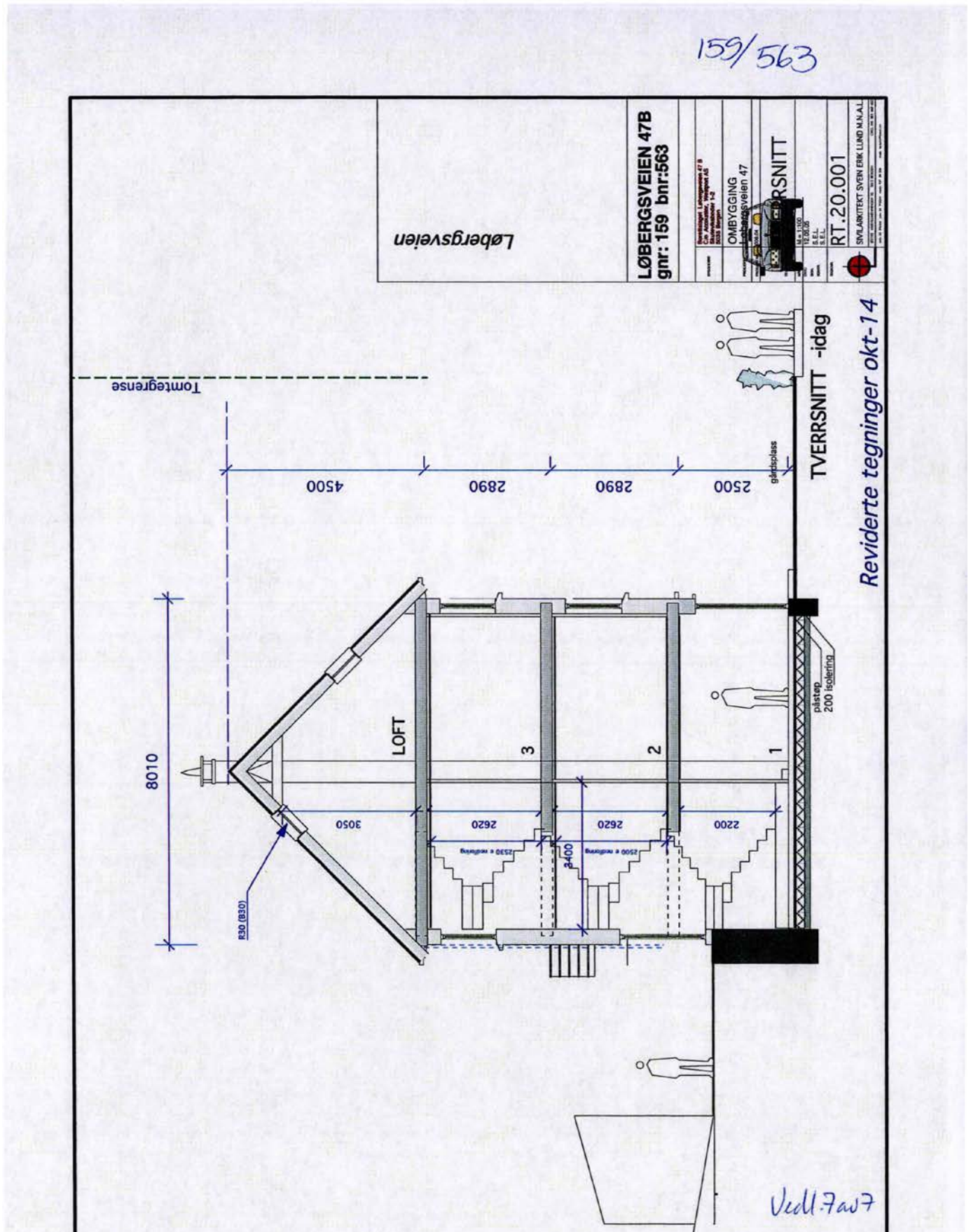
Side



Utebod
Løbergveien 47b
Gnr. 159 - bnr. 56

Inngang Riggst

Vedl. 6a7



Nabolagsprofil

Løbergsveien 47B - Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Sygnagaten Linje 10	3 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	8 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.6 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	16 min 1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	23 min 1.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 0.6 km
St. Paul gymnas 270 elever	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Trygt 63/100



Kvalitet på skolene

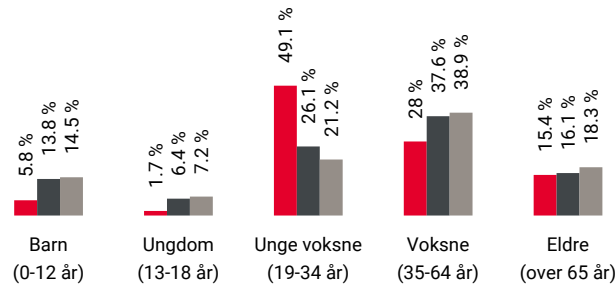
Bra 57/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.6 km
Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Matkroken Blekenberg	6 min
Kiwi Bøhmergaten PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Gående



3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

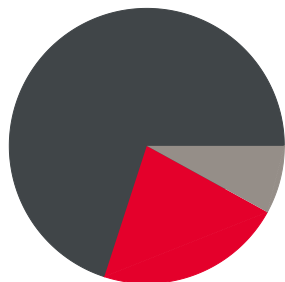
⚽ Solheimsgaten ballplass 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Ny Krohnborg skole 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🏊 Sportic Danmarks plass 6 min 🚶

🏊 Family Sports Club Danmarks plass 7 min 🚶

Boligmasse



■ 22% rekkehus
■ 70% blokk
■ 8% annet

«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

Sitat fra en lokalkjent

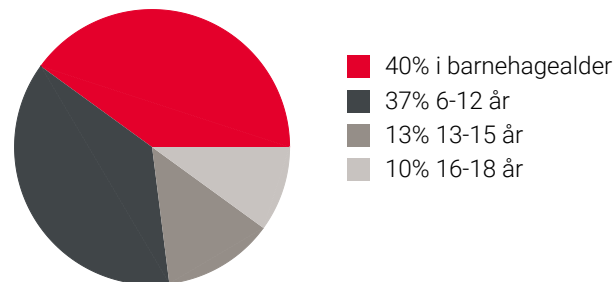
“

Varer/Tjenester

📦 Bergen Storsenter 5 min 🚗

📦 Vitusapotek Danmarks plass 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

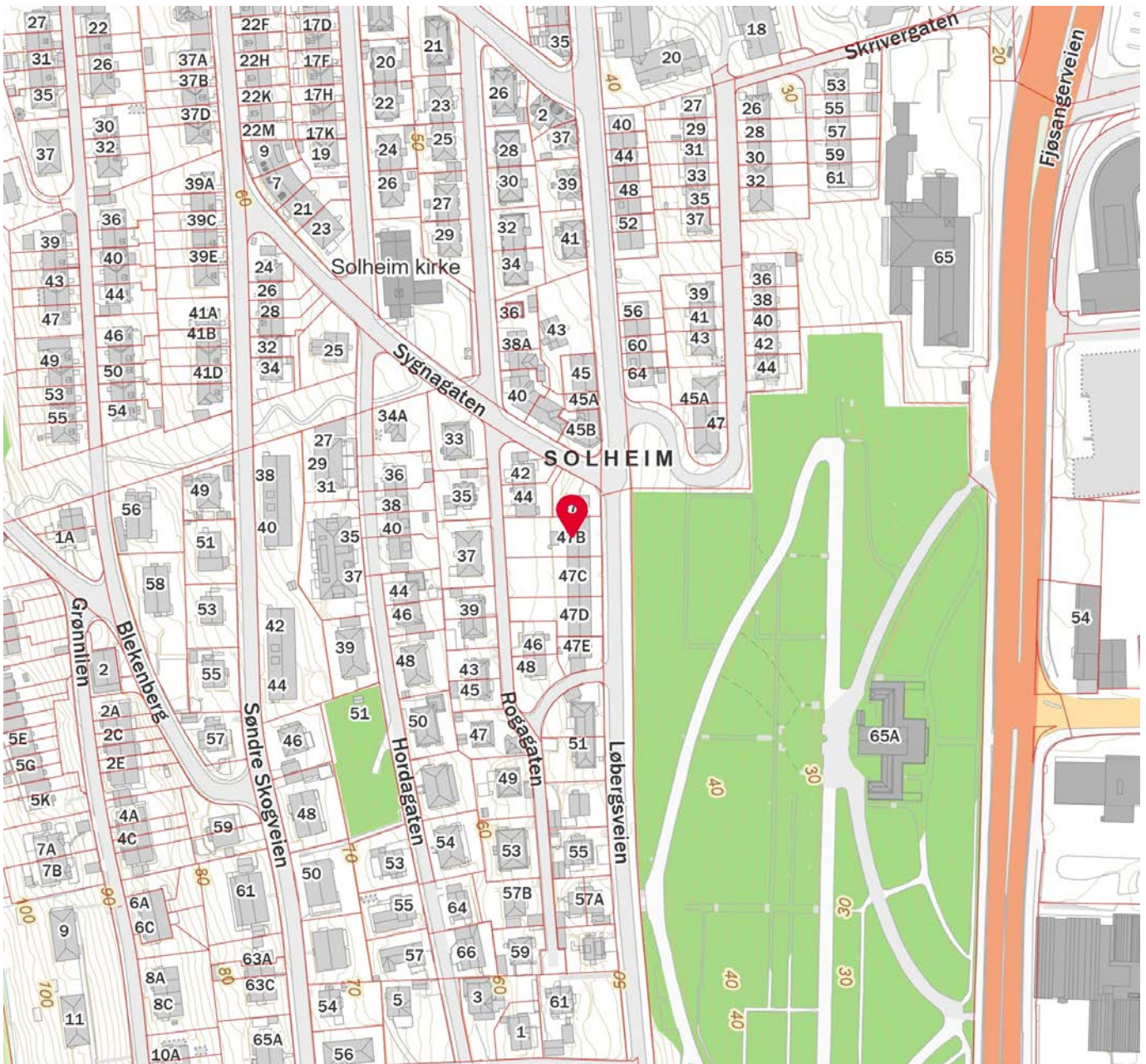
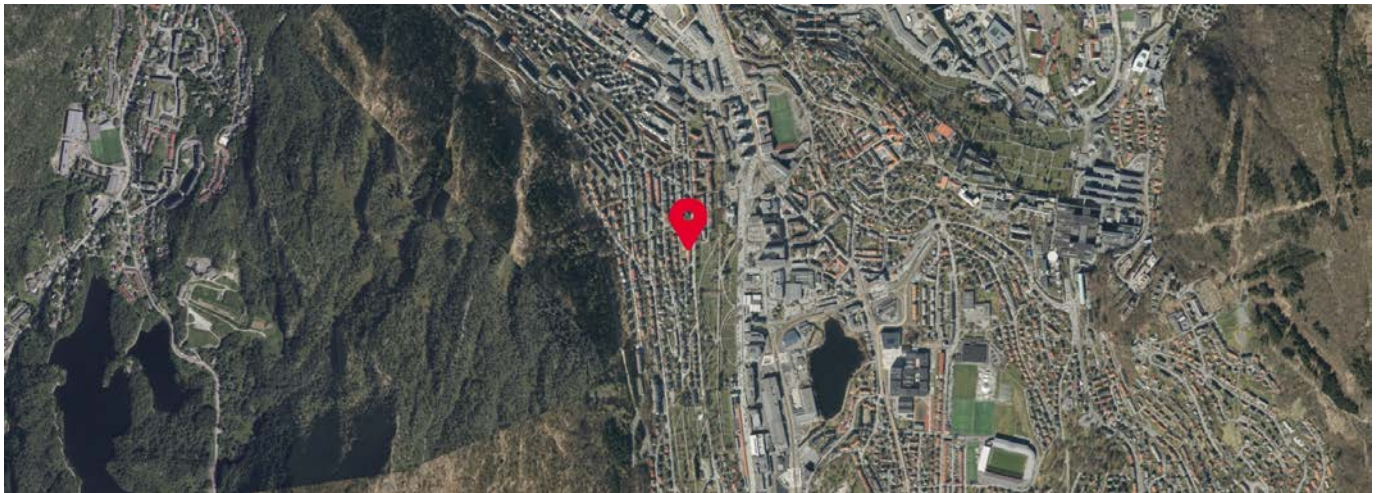


0% 62%

■ Solheimsviken
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



FINN 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løbergsveien 47B
5055 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Telefon: 938 15 136
E-post: emil.hauger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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