

The image shows a bright, modern interior space. A large, white-framed window with multiple panes looks out onto a courtyard with a tiled roof and a white building. On the windowsill, there is a small blue vase. In the foreground, a round wooden table is set with two glass mugs of coffee, a small white lamp, a silver coffee maker, and a glass vase with yellow flowers. To the right, a wall of exposed red brick adds a rustic touch. The overall atmosphere is warm and contemporary.

aktiv.

Richard Nordraaks gate 6, 5018 BERGEN

**Flott bygård-/toppleil. m/
formidabel takhøyde, synlige
takbjelker & teglstensmur! Tak/
fasade oppgradert i 25. Sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Felleskostn.: Kr 3 500,-
Selger: Johannes Grov

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 64/66.9 kvm
Tomtstr.: 165.7 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 819
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1505250052

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Richard Nordraaks gate 6!

Verdt å nevne:

Sentrumsnær leilighet med særpreg
God takhøyde og sjarmerende detaljer
Arealeffektiv planløsning over to etasjer
Innflytningsklar toppleilighet med god standard
Elektrisk anlegg oppgradert i 2021/22
Tak og fasade inkl. takvinduer oppgradert i 2025

Området:

Kort vei til Bergen Storsenter, med "alt" av tilbud
Tog, Bybanen og buss i umiddelbar nærhet
Gangavstand til Torgallmenningen, Bryggen og Fløyen

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
3. etasje: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken
Loftetasje (hems): Loftstue

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	25
Nabolagsprofil	31
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 2.9 m²

BRA totalt: 66.9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2.9 m² Kjeller: Ekstern bod(2,9m²).

3. etasje

BRA-i: 20 m² Loftetasje: Loftstue(20m²).

BRA-i: 44 m² 3. Etasje: Gang(4,2m²), bad(3m²), soverom(15,1m²), stue og kjøkken(19,9m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

165.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Bergen sentrum. Her bor du i et etablert og rolig boligområde, samtidig som at du har gangavstand til det meste Bergen sentrum har å by på. Du får rett og slett det beste fra to verdener- bylivet med mye som skjer rundt deg, ellers kan du trekke deg tilbake i et rolig nabolag, eller gå en tur på et av byfjellene.

På få minutters gange kommer du til koselige kaféer, restauranter, dagligvarebutikker,

treningssenter og kulturtilbud. -Alt du trenger innenfor kort avstand enten du vil på helgehandel eller på kinokveld.

Det er også gode turmuligheter i nærheten for deg som enten vil gå en rolig søndagstur eller bare ønsker et avbrekk fra bylivet. -Mulighetene er mange alt fra Fløyen, Stoltzen, Ulriken, til Damsgårdsfjellet eller Løvestakken.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med både buss og bybane i umiddelbar nærhet. Det gode kollektivtilbudet gir enkel adkomst til utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, Universitetet i Bergen, Høyskolen på Vestlandet og arbeidsplasser rundt i hele Bergen og omegn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Marken barnehage (1-5 år) 0.2 km

Bergens Barneasyl (1-5 år) 0.3 km

Eventus Nøstebukten barnehage 550 meter

Skoler:

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 0.8 km

St Paul skole (1-10 kl.) 0.9 km

Krohnengen skole (1-7 kl.) 1.3 km

Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 0 km

Rothaugen skole (8-10 kl.) 1.8 km

Akademiet Bergen 700 meter

Danielsen Intensivgymnas 300 meter

Sport:

Bergen katedralskole Aktivitetshall 0.3 km

Bergen maritime vid. skole Aktivitetshall 0.9 km

Barry's Bergen 600 meter

Sammen City 550 meter

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats

Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av natursteinkonstruksjoner, murt i betong.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom:

Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter

Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.

Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

Andre rom:

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad basert på/i henhold til målinger eller utbedringskostnad.

Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik.
Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene.

Vinduer og ytterdører:

Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet vil restlevetid være vanskelig og anslå.
Vinduer som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.
Døren fra kjøkkenet til fellesarealer er ikke brann- og lyddør og oppfyller derfor ikke krav til brannsikkerhet.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene.
Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 2 Antall måneder 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Gjensidige. Polise/avtalnr 93730628

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

Ja. Ingen problemer så lenge eg har eid leiligheten. Forrige eigar opplyste at eigaren før dei igjen opplyste følgende: toalett, vanntilkoblingen lakk vann neover i etg. Ble

fikset av forsikring til sameiet.(ca 2007). Sameiet har dokumentasjon på dette. Jobben ble fikset av rørlegger og det har ikke vært problemer i ettertid".

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

Ja, kun av faglært. Forrige eigar bytta servantskap, speil, vifte og stikk i 2022. Arbeid utført av: Montera AS, Kjell Hansen Elektro AS

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

Ja, kun av faglært, Avløp på vaskerom i kjeller ble tett i mars 23 og november 24. Vitek Miljø kom og spylte avløpsrør slik at problemet ble fikset ved begge anledninger. Eine varmtvannsberederen i kjellaren blei også erstatta i oktober 2024 av GEFO Rørservice. Arbeid utført av: Vitek Miljø, GEFO Rørservice.

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

Ja. Det har blitt identifisert høye fuktverdier i kjeller. 2stk avfuktere har blitt plassert for å senke fuktnivå. Anticimex identifiserte symptomer på borebille på en bjelke i kjeller, men er behandlet med Woodtox. Det kan slå seg litt kondens på eksponerte kobberrør i taket, men dette fikses ved å installere isolasjon.

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

Ja. I februar 2025 ble det identifisert lekkasje fra taket og ned til soverommet i leiligheten. Lekkasjeskade på soverommet er utbedret av tømmer og det er ila våren installert helt nytt tak på bygget. Murmester har også gjort vedlikehold på fasade i juni 2025.

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

Ja. 2 stk gamle feieluker skal erstattes, tilbud er innhentet.

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

Ja. Litt ujevnt gulv på loft.

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

Ja. Hussopp sanert i 2020/2021 av RSV-gruppen. Sjå vedlagt rapport.

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

Ja, kun av faglært. Mange oppgraderinger av forrige eiger ila 2021/2022: Ny innmat i sikringsskap, ny kurs til loft med 6 stikk og 2 takpunkt. 3 nye stikk kjøkken, nytt takpunkt, montert kjøkkenlampe. Nytt takpunkt over spisestue og montert lampe. 5 nye stikk på soverom i forbindelse med rehabilitering av vegger. Montert lampe på soverom. Montert og koblet nytt speil på bad m/ 2 stikk. Byttet baderomsvifte. Arbeid

utført av Kjell Hansen Elektro A/S.

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

Ja

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)?

Ja. Forrige eiger: Stenderverk, isolasjon og gipsplater er satt opp på egeninnsats sommer 2021. I tråd med anbefalinger fra RSV-gruppen er det brukt stålstendere med min. 3 cm avstand fra mur, og doble gipsplater. Gjelder vegger på soverom, spisestue og loft. Lagt ny vindsperre, isolasjon (delvis gjenbruk), dampsperre og MDF- panel i taket på loftet, også det på egeninnsats sommer/høst 2021.

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

Ja, kun av faglært. Bergen Tak AS la ila våren 2025 nytt tak på bygget. Murmester Hilleren utførte vedlikehold på fasade i juni 2025. Arbeid utført av BERGEN TAK AS / Murmester Hilleren AS.

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

Ja. Loftet var tidligere et felles tørkeloft, Det ble delt og innlemmet i de to øverste leilighetene, sannsynligvis en gang på 80-tallet.

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

Ja. Har rapport etter soppsanering 2020/2021 fra RSV-gruppen, samt "IF Bygningssjekk utført av Anticimex i 2023.

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)?

Ja. Forrige eiger fekk rammetillatelse for godkjenning av loft i 2020, men satte ikkje i gang arbeidet. Trur tillatelsen er utløpt, men kjøper kan få kopi av søknaden om det er av interesse.

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

Ja. Sameiget har investert i ein del vedlikehold i 2025, hovudsakleg nytt tak. Felleskostnadene er allerede satt opp for å spare opp ny egenkapital til meir vedlikeholdsarbeid på sikt. Fasade/vinduer vil då truleg bli prioritert, men murmester har i 2025 gjort vedlikeholdsarbeid på fasade slik at sameiget har tid til å bygge opp ny buffer.

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?
Ja. Hussopp langs veggene mot nr RNG8 sanert i 2020/2021 av RSV-gruppen. Se egen rapport for detaljer. RSV anbefalte sameiet å få inspisert øverste del av trappeoppgangen (fellesareal, der taket møter veggene) . Det ble i 2024 ikke identifisert problem på visuell befaring i forbindelse med innhenting av tilbud på ytterligere kartlegging, eller i forbindelse med arbeid på taket i våren 2025.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

3.etg: 66,9 m² BRA / 64 m² BRA-i

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3. etg: Gang(4,2m²), bad(3m²), soverom(15,1m²), stue og kjøkken(19,9m²).

Loftetasje: Loftstue(20m²).

I tillegg er det 1 ekstern bod på 2,9 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og tregulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater, stuen har innslag av teglstein.

Tak: Malte flater og panel.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Spisestue og kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig spisestue. Rommet har en perfekt kombinasjon av moderne og rustikke innslag, med synlige takbjelker og teglsteinsmur, tidsriktige farger og et pent laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det plass til mange rundt bordet. Lyst og praktisk kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Kjøkkenfrontene ble malt i 2025.

Soverom |

Soverommet er luftig, og målt til hele 15,1m². Det er innredet med stor skyvedørgarderobe. Veggene ble det ble gipset og malt i 2025. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag!

Bad |

Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Her er det utstyrt med toalett, helstøpt servant med skuffer og dusjgarnityr. Baderomsinnredningen er ny i 2022.

Loft |

Loftsrom er stort, med formidabel takhøyde, godt bevart tregulv og synlige takbjelker. Peisen varmer godt på kjølige dager. Nye takvinduer i 2025. Loftet er innredet som stue og kontor. Megler har ikke mottatt tegninger for loftsetasjen, og har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Bod |

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2,9m².

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er felles for sameiet.
- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automat- og skrusikringer
- Boligen har naturlig ventilasjon.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- I 2021/2022 ble det oppgradert til automatsikringer, lagt opp nye stikk på loftet samt enkelte stikk i 3.etasje.
- Baderomsinnredningen ble skiftet i 2022.
- Gangen ble malt i 2025.
- Taktekkingen ble skiftet i 2025.
- Takvinduene ble skiftet i 2025.
- Malt kjøkkenfrontene i 2025.
- Soverommet ble malt i 2025, samtidig ble det skiftet enkelte gipsplater.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93730628

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**

Elektrisk, Ved

Energikarakter

G

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 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 14 623

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter, og er beregnet til kr 5498 i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 023 213

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 092 850

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere

kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

70/372

Felleskostnader inkluderer

Strøm fellesområder, forsikring, medlemskap Bergen Huseierforening, oppsparing til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Richard Nordraaksgate 6

Organisasjonsnummer

918524967

Regnskap/budsjett

Sameiet har investert i en del vedlikehold i 2025, hovedsakelig nytt tak. Felleskostnadene er allerede økt for å spare opp ny egenkapital til mer vedlikeholdsarbeid på sikt. Fasade og vinduer vil trolig bli prioritert da, men murmester har i 2025 utført vedlikeholdsarbeid på fasaden slik at sameiet har tid til å bygge opp en ny buffer. Styreleder opplyser om at det ikke er planlagt ny økning per dags dato.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 819, seksjonsnummer 6 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er tinglyst bankes pantedokument og bestemmelser om seksjonering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 29.06.1990. Tiltaket bekrefter at bygningsarbeidet er utført i samsvar med gitte tegninger og bestemmelser.

Det er ikke mottatt byggetegninger for loftsetasjen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID 65270000

Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt 19.06.2019

Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000

Arealstatus 1 - Nåværende

Arealformål 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse Byfortettingssone
Områdenavn BY1
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn H570_2
Beskrivelse Hospitalengen
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn H570_7
Beskrivelse Historisk sentrum
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpBåndleggingSone
Hensynssonenavn H730_1
Beskrivelse Båndlagt etter lov om kulturminner
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpFareSone
Hensynssonenavn H390_3
Beskrivelse Brannsmitte
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpFareSone
Hensynssonenavn H390_2
Beskrivelse Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 82,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID 65270000

Bestemmelseområde #4

Bestemmelsehjemmel 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad 100,0 %

Kommunedelplan(er)

PlanID 15780000

Plannavn BERGENHUS. KPD SENTRUM

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 10.12.2001

Dekningsgrad 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID 15780000

Arealstatus 1 - Nåværende

Arealformål 110 - Boligområder

Dekningsgrad 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID 71740000

Plantype 20

Plannavn Kommuneplanens arealplan KPA 2027

Saksnr 202417461

Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 3990000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR SKIVEBAKKEN 35-37

Planstatus 3

Saksnr -

PlanID 15590000

Plantype 21

Plannavn BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR

Planstatus 3

Saksnr 202004102

PlanID 70960000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN

Planstatus 1

Saksnr 202220671

PlanID 11910000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56,TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLASS

Planstatus 3

Saksnr -

PlanID 4620000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN

Planstatus 3

Saksnr 190510066

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 166/542

Bygningsnr 139865022

Endring -

Bygningstype Garasjeuthus anneks til bolig

Status Bygning godkjent for riving/brenning

Dato 22.04.2021

Saksnr -

Eiendom 166/770

Bygningsnr 300120918

Endring -

Bygningstype Garasjeuthus anneks til bolig

Status Meldingssak registrer tiltak

Dato 09.02.2010

Saksnr 201001045

Adgang til utleie

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

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 617 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Fastpris: 45 000,-
Boligfoto: 8 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 9 000,-
Visning/overtakelse per stk: 1 500,-

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

20.06.2025

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250052	

Selger 1 navn
Johannes Grov

Gateadresse	
Richard Nordraaks gate 6	

Poststed	Postnr
BERGEN	5018

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: 1505250052

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

Beskrivelse

Ingen problemer så lenge eg har eid leiligheten. Forrige eigar opplyste at eigaren før dei igjen opplyste følgende: "toalett, vanntilkoblingen lakk vann neover i etg. Ble fikset av forsikring til sameiet.(ca 2007). Sameiet har dokumentasjon på dette. Jobben ble fikset av rørlegger og det har ikke vært problemer i ettertid".

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eigar bytta servantskap, speil, vifte og stikk i 2022.

Arbeid utført av

Montera AS, Kjell Hansen Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Avløp på vaskerom i kjeller ble tett i mars 23 og november 24. Vitek Miljø kom og spylte avløpsrør slik at problemet ble fikset ved begge anledninger. Eine varmtvannsberederen i kjellaren blei også erstatta i oktober 2024 av GEFO Rørservice.

Arbeid utført av

Vitek Miljø, GEFO Rørservice

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt identifisert høye fuktverdier i kjeller. 2stk avfuktere har blitt plassert for å senke fuktnivå. Anticimex identifiserte symptomer på borebille på en bjelke i kjeller, men er behandlet med Woodtox. Det kan slå seg litt kondens på eksponerte kobberrør i taket, men dette fikses ved å installere isolasjon.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I februar 2025 ble det identifisert lekkasje fra taket og ned til soverommet i leiligheten. Lekkasjeskade på soverommet er utbedret av tømrer og det er ila våren installert helt nytt tak på bygget. Murmester har også gjort vedlikehold på fasade i juni 2025.

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

Beskrivelse

2 stk gamle feieluker skal erstattes, tilbud er innhentet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt ujevnt gulv på loft.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hussopp sanert i 2020/2021 av RSV-gruppen. Sjå vedlagt rapport.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mange oppgraderinger av forrige eiger ila 2021/2022: Ny innmat i sikringsskap, ny kurs til loft med 6 stikk og 2 takpunkt. 3 nye stikk kjøkken, nytt takpunkt, montert kjøkkenlampe. Nytt takpunkt over spisestue og montert lampe. 5 nye stikk på soverom i forbindelse med rehabilitering av vegger. Montert lampe på soverom. Montert og koblet nytt speil på bad m/ 2 stikk. Byttet baderomsvifte.
Arbeid utført av	Kjell Hansen Elektro A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eiger: Stenderverk, isolasjon og gipsplater er satt opp på egeninnsats sommer 2021. I tråd med anbefalinger fra RSV-gruppen er det brukt stålstendere med min. 3 cm avstand fra mur, og doble gipsplater. Gjelder vegger på soverom, spisestue og loft. Lagt ny vindsperre, isolasjon (delvis gjenbruk), dampsperre og MDF-panel i taket på loftet, også det på egeninnsats sommer/høst 2021.

- 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	Bergen Tak AS la ila våren 2025 nytt tak på bygget. Murmester Hilleren utførte vedlikehold på fasade i juni 2025.
Arbeid utført av	BERGEN TAK AS / Murmester Hilleren 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

Beskrivelse

Loftet var tidligere et felles tørkeloft. Det ble delt og innlemmet i de to øverste leilighetene, sannsynligvis en gang på 80-tallet

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Har rapport etter soppsanering 2020/2021 fra RSV-gruppen, samt "IF Bygningssjekk utført av Anticimex i 2023.

Filer

BI - IF Bygningssjekk Næring - Richard Nordraaks gate 6 - 01.09.2023 09.58 - 11642535.pdf

RsV Miljø Skaderapport.pdf

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier fekk rammetillatelse for godkjenning av loft i 2020, men satte ikkje i gang arbeidet. Trur tillatelsen er utløpt, men kjøper kan få kopi av søknaden om det er av interesse.

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

Sameiet har investert i ein del vedlikehold i 2025, hovudsakleg nytt tak. Felleskostnadene er allerede satt opp for å spare opp ny egenkapital til meir vedlikeholdsarbeid på sikt. Fasade/vinduer vil då truleg bli prioritert, men muremster har i 2025 gjort vedlikeholdsarbeid på fasade slik at sameiet har tid til å bygge opp ny buffer.

- 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

Beskrivelse

Hussopp langs veggen mot nr RNG8 sanert i 2020/2021 av RSV-gruppen. Se egen rapport for detaljer. RSV anbefalte sameiet å få inspisert øverste del av trappeoppgangen (fellesareal, der taket møter veggen). Det ble i 2024 ikkje identifisert problem på visuell befaring i forbindelse med innhenting av tilbud på ytterligere kartlegging, eller i forbindelse med arbeid på taket ila våren 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250052

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1505250052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Grov	9be0e52afd15dbe9d18e7 a300b69e240694dd111	15.06.2025 20:35:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Richard Nordraaks gate 6 - Nabolaget Dankert Krohn/Betanien - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Kong Oscars gate Linje 5, 6, 11, 16E	3 min 0.2 km
Nonneseter Linje 1, 2	3 min 0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	3 min 0.3 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	11 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	18 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	1 min 0 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	25 min 1.8 km
Akademiet Bergen	3 min
Danielsen Intensivgymnas	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

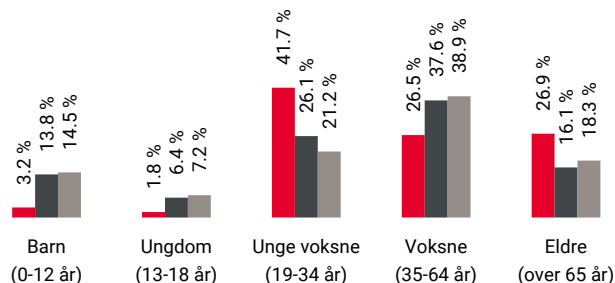
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dankert Krohn/Betanien	684	506
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min 0.2 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Eventus Nøstebukten barnehage	8 min

Dagligvare

Rema 1000 Marken	3 min
Coop Prix Marken Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Bybane

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

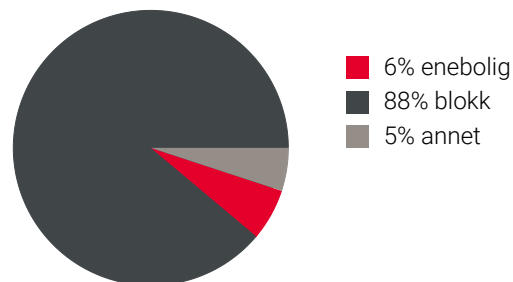
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

Sport

-  Bergen katedralskole
Aktivitetshall 5 min  0.3 km
-  Bergen maritime vid. skole
Aktivitetshall 12 min  0.9 km
-  Barry's Bergen 6 min 
-  Sammen City 8 min 

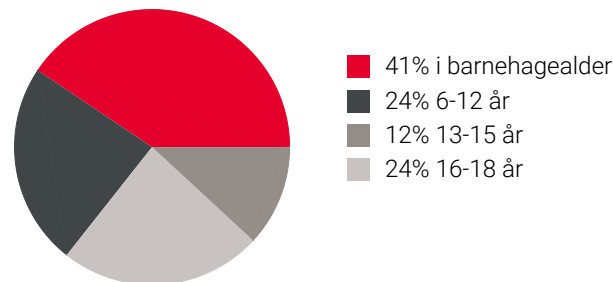
Boligmasse



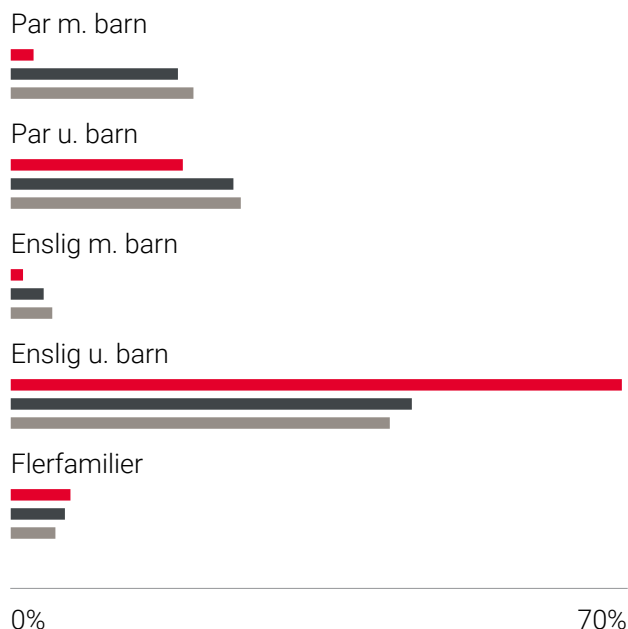
Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 5 min 
-  Apotek 1 Bergen Storsenter 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



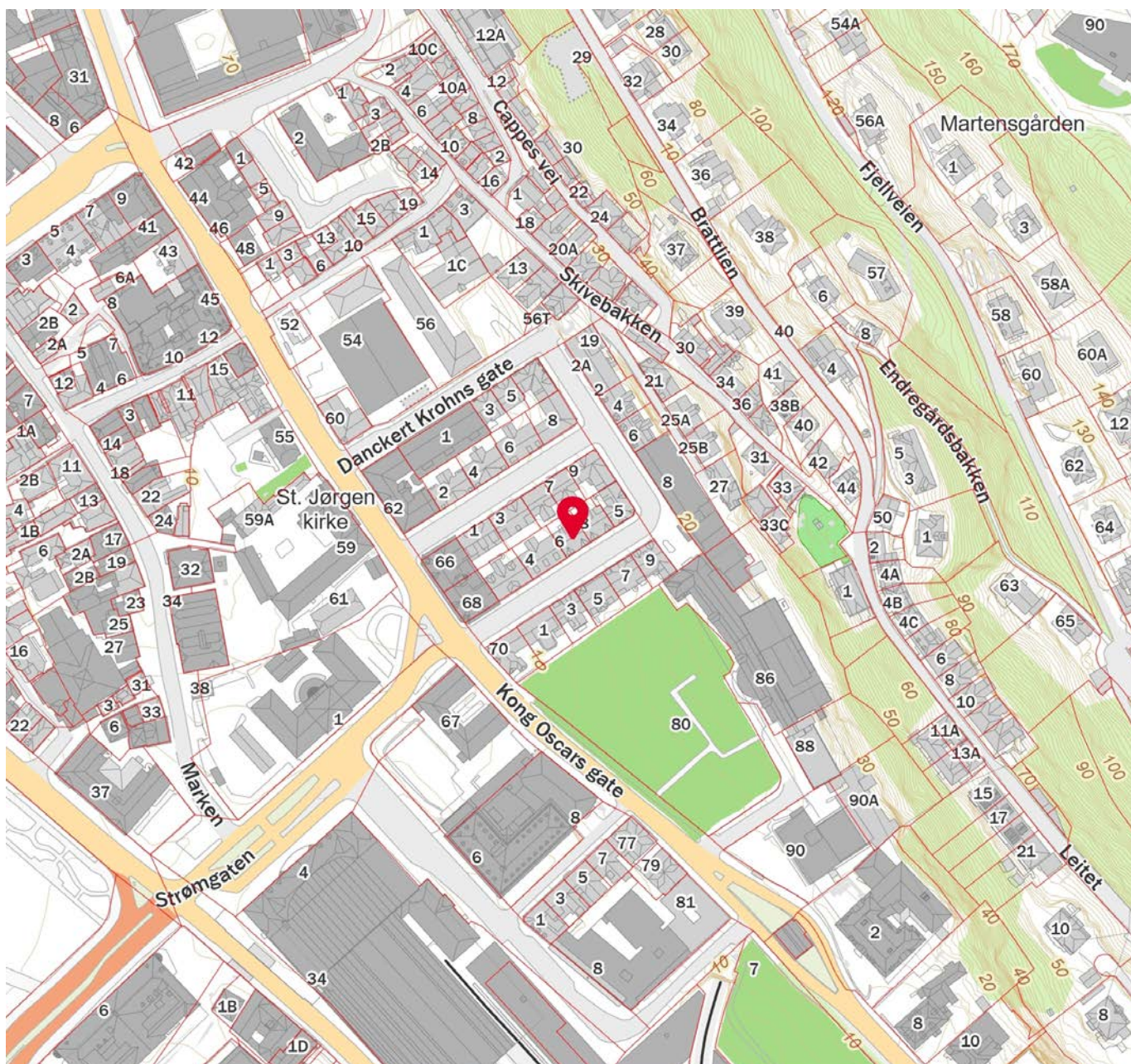
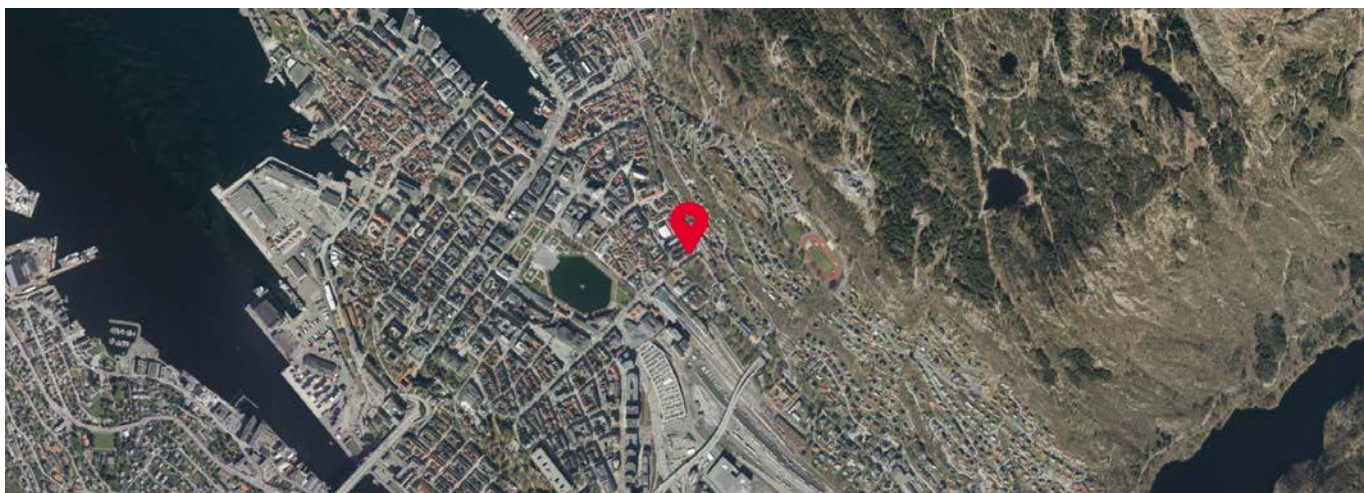
Familiesammensetning



-  Dankert Krohn/Betanien
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Saksliste ordinært årsmøte 2025

Sameiet Richard Nordraaks Gate 6

Tirsdag 27.mai 2025, kl 18:00

Sak 1: Konstituering

1. Val av møteleder
2. Val av referent
3. Val av personer til å signere protokoll (møteleder + 1 seksjonseier)
4. Håndtering av eventuelle fullmakter
5. Opprop
6. Godkjenning av innkalling

Sak 2: Årsberetning

Oppsummering av året.

- Vitek Miljø kom på vaktutrykning i november og fiksa tett avløp i kjelleren.
- Lekkasje fra taket og ned til soverom i Johannes sin leilighet utbedra.
- Skade på fasade mot RNG8 er delvis utbedra av nabobygget. Me stilte med stillas så dei tok kost på utførande.
- Bergen Tak AS er snart ferdige med nytt tak på bygget.
- Murmester Hilleren skal etter planen starte med vedlikeholdsarbeid på fasade i veke 22.

Sak 3: Årsregnskap og budsjett

Økonomiansvarlig presenterer rekneskapen for 2024, og status for økonomien per dags dato.

Vedlegg 1: «Rekneskap 2024»

Sak 4: Val av sameigeleiar

I følge sameiets vedtekter paragraf 11 skal det velges sameigeleiar på kvart årsmøte.

FORSLAG TIL VEDTAK (NAVN) blir valt til sameigeleiar fram til neste årsmøte.

Sak 5: Val av nestleiar/økonomiansvarlig

FORSLAG TIL VEDTAK Karen Eide Bøen blir valt som nestleiar/økonomiansvarleg fram til neste årsmøte.

Sak 6: Vedlikehold av bygning og fellesareal

TAK

På ekstraordinært styremøte 06.03.25 vart det vedtatt å legge nytt tak. Bergen Tak AS blei valgt som utførande taktekker. Arbeidet er forventa avslutta ila veke 21.

UTVENDIG FASADE

Det vart beslutta under ekstraordinært styremøte 12.05.25 at Murmester Hilleren skal utføre enkel vedlikehold av fasade over 1,5-2 veker. Reparasjon utføres for å kjøpe seg

tid til å spare opp egenkapital for meir omfattande jobb på fasade (inkludert vindu) på litt sikt.

Ytterdør

Ytterdør er i dårlig stand, og ulike tilbud vart innhenta ifjor. Må vurderes når det skal prioriteres. Elin er i dialog med Byantikvaren for å avklare eventuelle føringar frå kommunen.

Nøkkellås for posten

Posten har gitt beskjed om at låsen er defekt og ber oss få det fikset. Låsesmed har vore kontakta og dei har gitt tilbud på ny porttelefon. Posten burde kontaktes for å avklare om dei kan få nøkkel til døra. Ein anna låsesmed/elektriker burde kontaktes for å vurdere om dagens lås kan fikses.

Ettersom me no får utført to større jobbar på fasaden trenger me no truleg vente nokre mnd slik at me får bygd opp egenkapital til ny dør eller porttelefon tidleg på hausten.

Sak 7: Auke i felleskostnader

Dei siste åra har me diskutert innvendig og utvendig vedlikehold av bygget. Viktigaste jobben har me no tatt, ettersom me har investert i skikkelig tak, samt bestilt arbeid på fasaden. For å spare opp meir egenkapital slik at andre større jobber kan utføres på sikt foreslås det å øke felleskostnader til 3500kr pr leilighet. Me må diskutere om pengane skal settes på høgrentekonto.

Sak 8: Dugnad

Foreslår at me i år blir einige om ein felles dato for dugnad, der alle hjelper til og utfører ulike oppgåver.

Sak 9: Trappevask

Karen har foreslått at ho kan ta over trappevasken. Kompensasjon må diskuteres.

Sak 10: Andre saker

REFERAT Ordinært årsmøte 2025 Sameiet Richard Nordraaks Gate 6

Tirsdag 27.mai 2025, kl 18:00

Sak 1: Konstituering

1. Johannes valt til møteleder
2. Karen valt til referent
3. Johannes og Elin valt til å signere protokoll
4. Fullmakter: Maia har gitt beskjed til Johannes på førehand kva ho tenkjer om saklista.
5. Til stade: Bjørn, Elin, Karen, Johannes, Silje (på video)
6. Innkalling er godkjend

Sak 2: Årsberetning

- Sjå sakliste!
- Bergen Tak AS er ferdige med nytt tak på bygget. Johannes og Karen var på sluttbefaring i dag, det ser flott ut!
- Murmester Hilleren skal etter planen starte med vedlikeholdsarbeid på fasade i veke 23.

Sak 3: Årsregnskap og budsjett

- Rekneskap 2024 gjekk med kr 86 752,94 i pluss. Merknad om at Maia har betalt inn 4000 kr for mykje i 2024, og det skal trekkast frå 4000 på hennar innskot i 2025.
- I 2025 har vi større utgifter til tak med meir, men vi har sett inn større summar for å dekke kostnad til tak.

Sak 4: Val av sameigeleiar

- Johannes Grov valt til sameigeleiar fram til neste årsmøte.

Sak 5: Val av nestleiar/økonomiansvarlig

- Karen Eide Bøen valt som nestleiar/økonomiansvarleg fram til neste årsmøte.

Sak 6: Vedlikehold av bygning og fellesareal

- Sjå sakliste!
- Karen har vore i kontakt med fleie låsesmedar, og Heikki Bruvik og Certego skal komme på befarung. Vi håpar det er mogleg å reparere porttelefonen utan stor kostnad, viss ikkje prioriterer vi fyrst å reparere postlåsen.
- Nytt møte til hausten for å avgjere kjøp av ny ytterdør og kjellardør(til gata), og eventuelle andre tiltak.

Sak 7: Auke i felleskostnader

- Vi har vedteke å auke felleskostnader til 3500kr pr leilighet frå juni.

Sak 8: Dugnad

- Vi ønsker å finne ein felles dato for dugnad, der alle hjelper til og utfører ulike oppgåver. Vi må vente til murmester er ferdig og stillaset er vekke.
- Tysdag 3. juni vert det ein liten dugnad for å levere søppel til BIR mottak ved Asylplass.

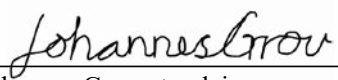
Sak 9: Trappevask

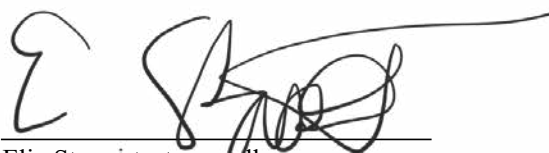
- Karen tek over trappevasken. Kompensasjon 600 kroner for to vask per månad.

Sak 10: Andre saker

- HUGS! Papir skal ikkje i restavfall, men leverast i returpunkt i Kong Oscars gate!

Signatur:
Bergen, 28.05.2025


Johannes Grov, styreleiar


Elin Staurset, styremedlem

Saksliste ordinært årsmøte 2025

Sameiet Richard Nordraaks Gate 6

Tirsdag 27.mai 2025, kl 18:00

Sak 1: Konstituering

1. Val av møteleder
2. Val av referent
3. Val av personer til å signere protokoll (møteleder + 1 seksjonseier)
4. Håndtering av eventuelle fullmakter
5. Opprop
6. Godkjenning av innkalling

Sak 2: Årsberetning

Oppsummering av året.

- Vitek Miljø kom på vaktutrykning i november og fiksa tett avløp i kjelleren.
- Lekkasje fra taket og ned til soverom i Johannes sin leilighet utbedra.
- Skade på fasade mot RNG8 er delvis utbedra av nabobygget. Me stilte med stillas så dei tok kost på utførande.
- Bergen Tak AS er snart ferdige med nytt tak på bygget.
- Murmester Hilleren skal etter planen starte med vedlikeholdsarbeid på fasade i veke 22.

Sak 3: Årsregnskap og budsjett

Økonomiansvarlig presenterer rekneskapen for 2024, og status for økonomien per dags dato.

Vedlegg 1: «Rekneskap 2024»

Sak 4: Val av sameigeleiar

I følge sameiets vedtekter paragraf 11 skal det velges sameigeleiar på kvart årsmøte.

FORSLAG TIL VEDTAK (NAVN) blir valt til sameigeleiar fram til neste årsmøte.

Sak 5: Val av nestleiar/økonomiansvarlig

FORSLAG TIL VEDTAK Karen Eide Bøen blir valt som nestleiar/økonomiansvarleg fram til neste årsmøte.

Sak 6: Vedlikehold av bygning og fellesareal

TAK

På ekstraordinært styremøte 06.03.25 vart det vedtatt å legge nytt tak. Bergen Tak AS blei valgt som utførande taktekker. Arbeidet er forventa avslutta ila veke 21.

UTVENDIG FASADE

Det vart beslutta under ekstraordinært styremøte 12.05.25 at Murmester Hilleren skal utføre enkel vedlikehold av fasade over 1,5-2 veker. Reparasjon utføres for å kjøpe seg

tid til å spare opp egenkapital for meir omfattande jobb på fasade (inkludert vindu) på litt sikt.

Ytterdør

Ytterdør er i dårlig stand, og ulike tilbud vart innhenta ifjor. Må vurderes når det skal prioriteres. Elin er i dialog med Byantikvaren for å avklare eventuelle føringar frå kommunen.

Nøkkellås for posten

Posten har gitt beskjed om at låsen er defekt og ber oss få det fikset. Låsesmed har vore kontakta og dei har gitt tilbud på ny porttelefon. Posten burde kontaktes for å avklare om dei kan få nøkkel til døra. Ein anna låsesmed/elektriker burde kontaktes for å vurdere om dagens lås kan fikses.

Ettersom me no får utført to større jobbar på fasaden trenger me no truleg vente nokre mnd slik at me får bygd opp egenkapital til ny dør eller porttelefon tidleg på hausten.

Sak 7: Auke i felleskostnader

Dei siste åra har me diskutert innvendig og utvendig vedlikehold av bygget. Viktigaste jobben har me no tatt, ettersom me har investert i skikkelig tak, samt bestilt arbeid på fasaden. For å spare opp meir egenkapital slik at andre større jobber kan utføres på sikt foreslås det å øke felleskostnader til 3500kr pr leilighet. Me må diskutere om pengane skal settes på høgrentekonto.

Sak 8: Dugnad

Foreslår at me i år blir einige om ein felles dato for dugnad, der alle hjelper til og utfører ulike oppgåver.

Sak 9: Trappevask

Karen har foreslått at ho kan ta over trappevasken. Kompensasjon må diskuteres.

Sak 10: Andre saker

REGNSKAP 2024 - SAMEIET RICHARD NORDRAAKS GATE 6

	UTGIFTER				
2024	Strøm	Forsikring	Utgifter hus	Gebyr	
januar	-kr 2 374,74			-kr 15,50	
februar	-kr 2 664,39	-kr 21 236,00	-kr 36,00	-kr 2,00	
mars	-kr 2 287,33			-kr 6,00	
april	-kr 2 313,87			-kr 2,00	
mai	-kr 2 425,69			-kr 2,00	
juni	-kr 2 050,51	-kr 9 774,00		-kr 2,00	
juli	-kr 2 036,11	-kr 35 923,00		-kr 3,50	
august	-kr 1 891,51		-kr 151,40	-kr 3,50	
september	-kr 1 746,74		-kr 199,00	-kr 4,50	
oktober	-kr 1 847,30		-kr 20 788,00	-kr 4,50	
november	-kr 2 160,55			-kr 9,00	
desember	-kr 2 309,42		-kr 11 775,00	-kr 2,00	
				SUM UT	
	-kr 26 108,16	-kr 66 933,00	-kr 32 949,40	-kr 56,50	-kr 126 047,06

	INNTEKTER		
2024	Fellesinnskudd	Andre innskudd	
januar	kr 23 400,00		
februar	kr 15 000,00		
mars	kr 15 000,00		
april	kr 16 200,00		
mai	kr 22 200,00		
juni	kr 15 000,00		
juli	kr 15 000,00		
august	kr 17 400,00		
september	kr 17 400,00		
oktober	kr 23 800,00		
november	kr 17 400,00		
desember	kr 15 000,00		
		SUM INN	
	kr 212 800,00	kr 0,00	kr 212 800,00

RESULTAT kr 86 752,94

MÅNEDLIG FELLESINNSKUDD							
	Bøen	Dale	Grov	Staurseth	Aksnes	Flølo	SUM
januar	kr 3 000	kr 8 400	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 23 400
februar	kr 3 000	kr 0	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 15 000
mars	kr 3 000	kr 0	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 15 000
april	kr 3 000	kr 1 200	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 16 200
mai	kr 3 000	kr 7 200	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 22 200
juni	kr 3 000	kr 0	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 15 000
juli	kr 3 000	kr 0	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 15 000
august	kr 3 000	kr 2 400	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 17 400
september	kr 3 000	kr 2 400	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 17 400
oktober	kr 3 000	kr 8 800	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 23 800
november	kr 3 000	kr 2 400	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 17 400
desember	kr 3 000	kr 0	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 3 000	kr 15 000
TOTAL	kr 36 000	kr 32 800	kr 36 000	kr 36 000	kr 36 000	kr 36 000	

* / **

* 600 kr reduksjon i fellesinnskudd per måned = kompensasjon for trappevask. (total reduksjon 7200 kr)
** Innbetalt kr 4000 for mye i 2024, disse telles med i regnskapet for 2025.

kr 212 800

SPESIFIKASJON UTGIFTER HUS

februar	-kr 36,00	Meny, salt
august	-kr 151,40	Coop, batteri til røykvarslar
september	-kr 199,00	Jernia, nøklar til kjellardør
oktober	-kr 18 704,00	Gefo Rørservice, ny tank varmtvatn
	-kr 2 084,00	Kvassheim Elektro, rep. ledning vaskerom

Vedtekter for sameiet Richard Nordraaksgate 6 Gnr.166, bnr. 819 i Bergen

Pgrf 1

SAMEIETS NAVN:

Sameiet Richard Nordraaksgate 6

Pgrf2

SAMEIEANDELER

Sameiet er oppdelt i seksjoner som utgjør andeler av i alt 372/372, fordelt på seksjonene:

1: 66/372
2: 66/372
3: 50/372
4: 50/372
5: 70/372
6: 70/372
Sum: 372/372

Pgrf 3

RETTSLIG RÅDERETT

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne.

Pgrf 4

FYSISK RÅDERETT/BRUKSENHETER

Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av en bruksenhet som er en leilighet til boligformål samt en kjellerbod.

Bruksenheten kan bare benyttes til det tinglyste formålet.

Andre arealer av sameiet er felleseie.

Sameier har rett til å bruke fellesarealet til det formålet sameiet bestemmer.

Sameierne må godkjenne dyrehold.

Pgrf 5

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier med 1/6

Vedtekter for sameiet Richard Nordraaksgate 6 Gnr.166, bnr. 819 i Bergen

Pgrf 6 FELLESUTGIFTER

Utgifter og omkostninger ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles likt mellom sameierne.

Til dekning av felles løpende utgifter betales et månedlig beløp fastsatt av et sameiermøte

Sameiermøtet kan også fastsette et månedlig beløp til å dekke framtidig vedlikehold eller andre fellestiltak.

Pgrf 7 SIKKERHET FOR SAMEIERNE

Hver av sameierne har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet.

Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysing og er begrenset oppad til 1G

Pgrf 8 VEDLIKHEOLD OG RENHOLD

Bruksenhet og bod skal vedlikeholdes forsvarlig av eier.

Sameierne skal utføre renhold av fellesarealene samt fortau etter avtalt turnus.

Vedlikehold av fellesanlegg – elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, yttervegger og yttertak – påhviler hele sameiet. Vedlikehold av vinduer med glass, ramme og karm, entré/verandadør samt altan/veranda påhviler den enkelte sameier.

Den sameiermøtet gir fullmakt, skal ha adgang til de arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

Pgrf 9 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta vedlikeholdsfond

Vedtekter for sameiet Richard Nordraaksgate 6 Gnr.166, bnr. 819 i Bergen

Pgrf 10 MISLIGHOLD

Dersom en beboer til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiermøtet skriftlig pålegge vedkommende å selge seksjonen. Salgsfristen skal være minst 6 mndr. fra mottak av pålegget.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve fraflytting.

Pgrf 11 SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE

Øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøtet holdes hvert år innen 30. april.

Sameierne skal i god tid varsles om dato for årsmøtet og frist for å melde saker som skal behandles.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Sameiermøte holdes når én eller flere sameiere ber om det.

Saker på årsmøtet:

1. Årsberetning
2. Årsregnskap og budsjett
3. Valg av sameieleder
4. Andre saker nevnt i innkallingen
5. Andre saker

Det skal føres referat fra møtet.

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekking.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig.

En sameier har rett til å møte med en rådgiver.

Leier av seksjon har rett til å være til stede på sameiermøte / årsmøte

Vedtekter for sameiet Richard Nordraaksgate 6 Gnr.166, bnr. 819 i Bergen

Pgrf 13 SÆRLIGE FLERTALLSKRAV

I sameiermøte kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer for beslutning om

1. fastsetting og endring av vedtekter.
2. ombygging, påbygging eller andre endringer som går ut over vanlig vedlikehold.
3. omgjøring av fellesareal til nye bruksformål.
4. salg, kjøp eller bortleie av områder som tilhører sameierne i fellesskap.
5. samtykke til endring av formål, – for eksempel fra boligformål.
6. samtykke til reseksjonering.
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, når tiltaket vil koste mer enn kr 3.000.
8. vedtak i samband med mislighold – kfr pgrf 10.

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

Pgrf 14 STYRE

Alle sameiere er medlemmer av styret.

Styret velger en sameieleder

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten – minst 4 - av sameierne er til stede.

Ved stemmelikhet har sameieleder dobbelstemme

Sameierne forpliktes utad ved samtlige eieres underskrift.

Pgrf 15 TVISTER, TINGLYSING M.V.

For forhold som ikke er regulert i vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner.

Dersom tvist mellom sameiet og en eller flere sameiere ikke kan løses gjennom forhandlinger, skal tvisten behandles ved ordinære domsstoler

Disse vedtektene for Sameiet Richard Nordraaksgate 6 er
vedtatt i årsmøtet 26. april 2008



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

KVINNSLAND SIV
RICH.NORDRÅKSGATE 6
5018 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 29.09.87 Vår ref. Snr 871617 Bergen, den 29.6.1990
AAA/abp

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: RICH.NORDRÅKSGATE 6 Eiendom: 1-0166-0819
Byggherre : KVINNSLAND SIV Adr.: RICH.NORDRÅKSGATE 6
Ansvarsh. : HAUGLAND KÅRE Adr.:
Arbeidets art: ENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 30.09.87
Byggetillatelse gitt.....: 02.06.88

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Kopi: Kåre Haugland
5694 ONARHEIM

**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sameiet Richard Nordraaksgate 6	Richard Nordraaksgt 6 5018 BERGEN	316939

1. Eiendom	Gnr. 166	Bnr. 819	Fnr. BERGEN	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn Egil Lundal Jannicke Trøe Eric Nonseid Sir. R. Kvinnsland Olafr. Kr. Saggau Holm			Fødselsnu 161161 010563 160662 131263 120763
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	66 / 372	21		
2	B	66 / 372	22		
3	B	50 / 372	23		
4	B	50 / 372	24		
5	B	70 / 372	25		
6	B	70 / 372	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller
skal stemme med nevner

372 / 372

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Boligens totale areal er 492 m²
hvorav boligseksjoner er 372 m².
Det resterende areal (120 m²) er fordelt på trapperom,
felles vaskerom og egen bød.
Oppnåelig eide hver eier 1/5, men det er nå foretatt endel omrokking,
nå er gården delt i 6 seksjoner, 4 litt større ~~en seksjon~~, eierne
av de 6 seksjonene er i identisk med underkavene

Dato

12/5-87

Hjemmelshaver(n)es underskrift

Sted

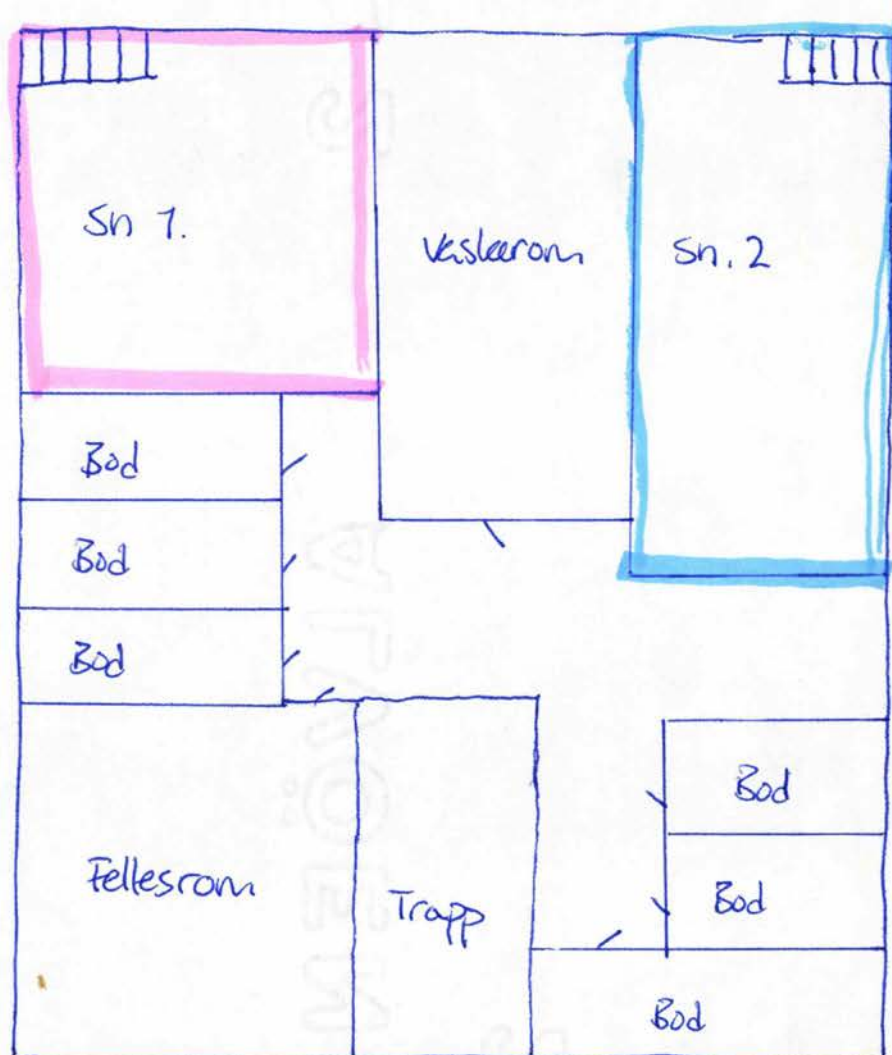
Bergen

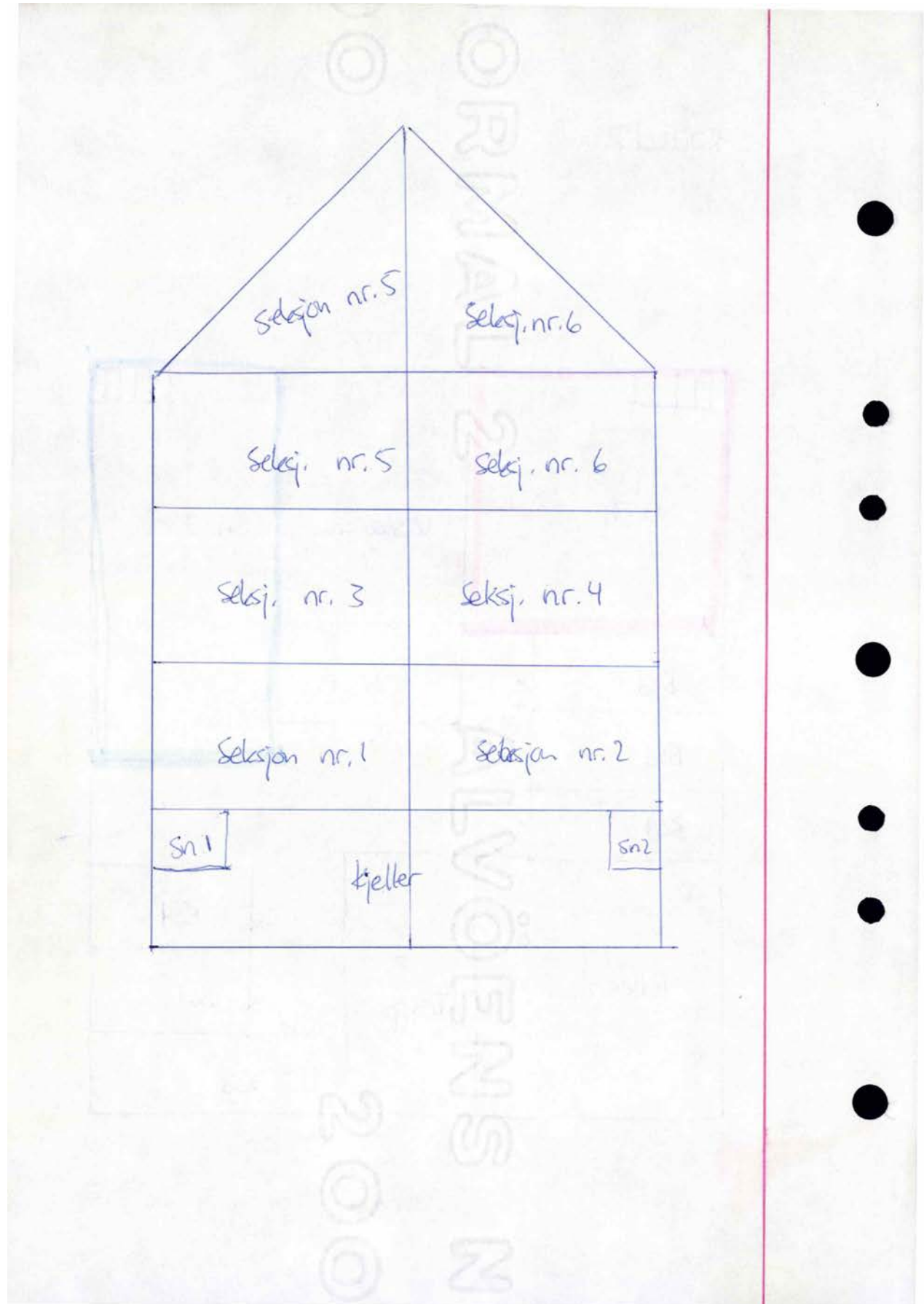
Eric Nordvold
Egil Lunddal
Siv Kvinnslund
Jannicke Trøel

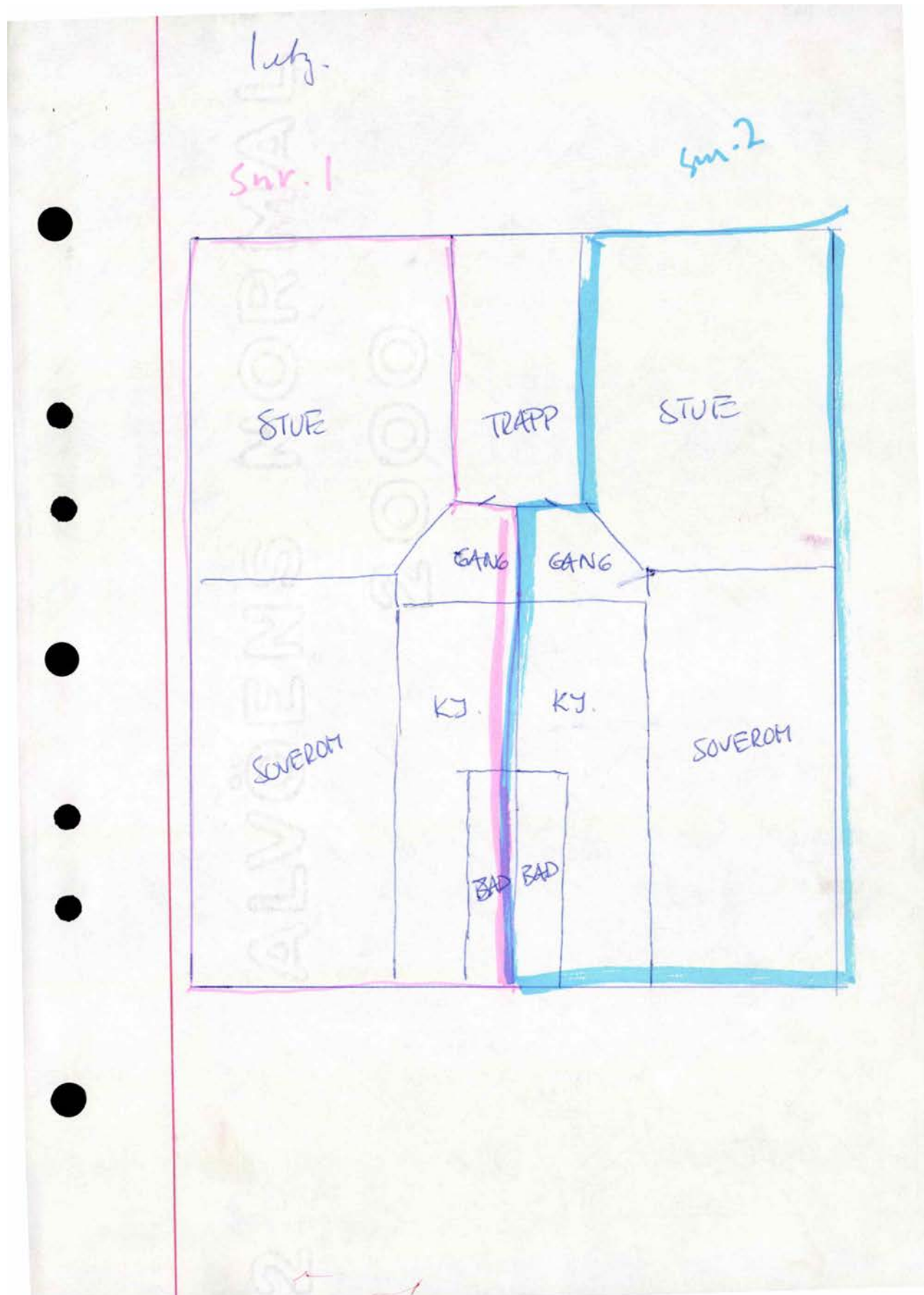
Olaf Th. S. Holm.

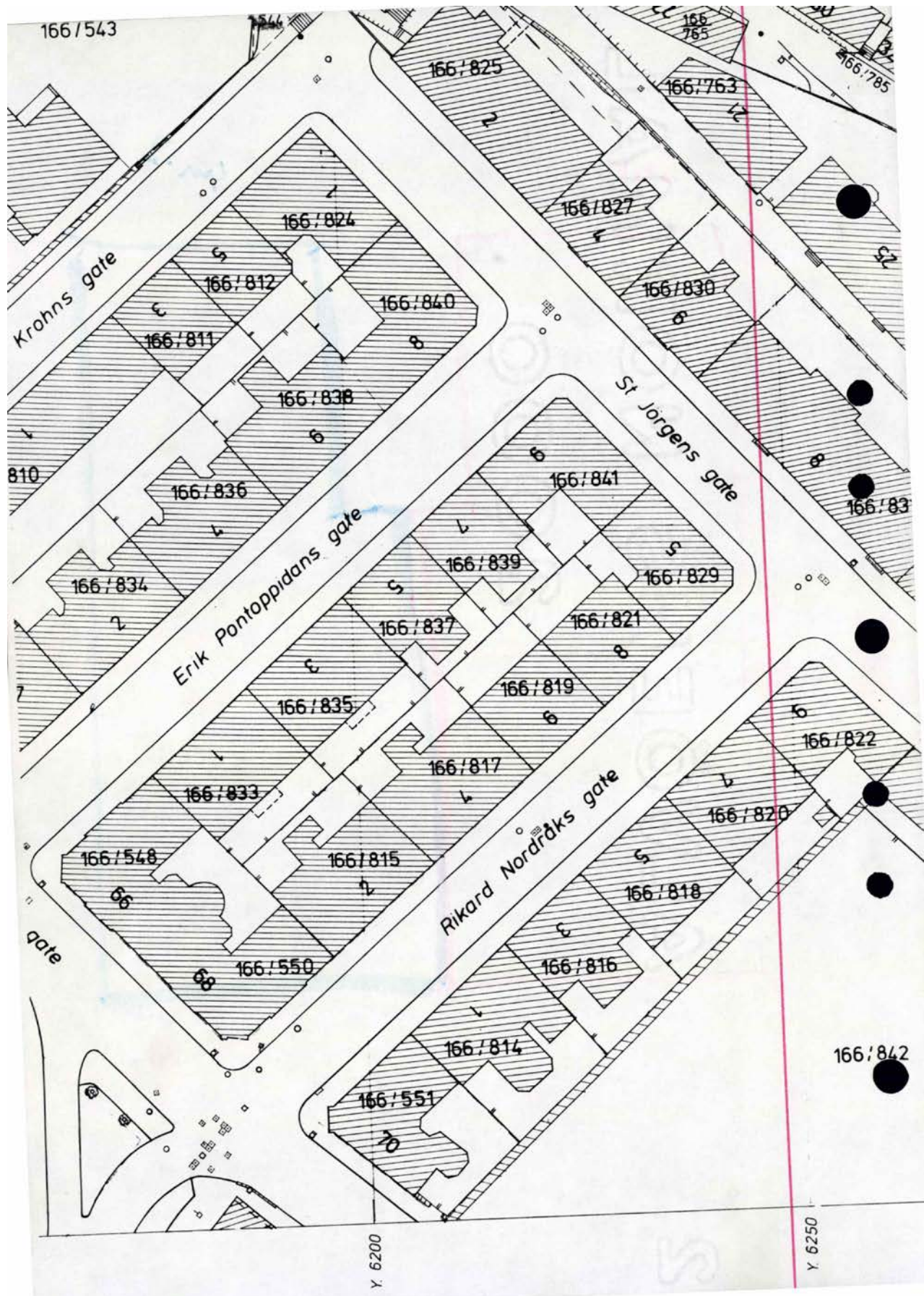
Tinglysingsstempel

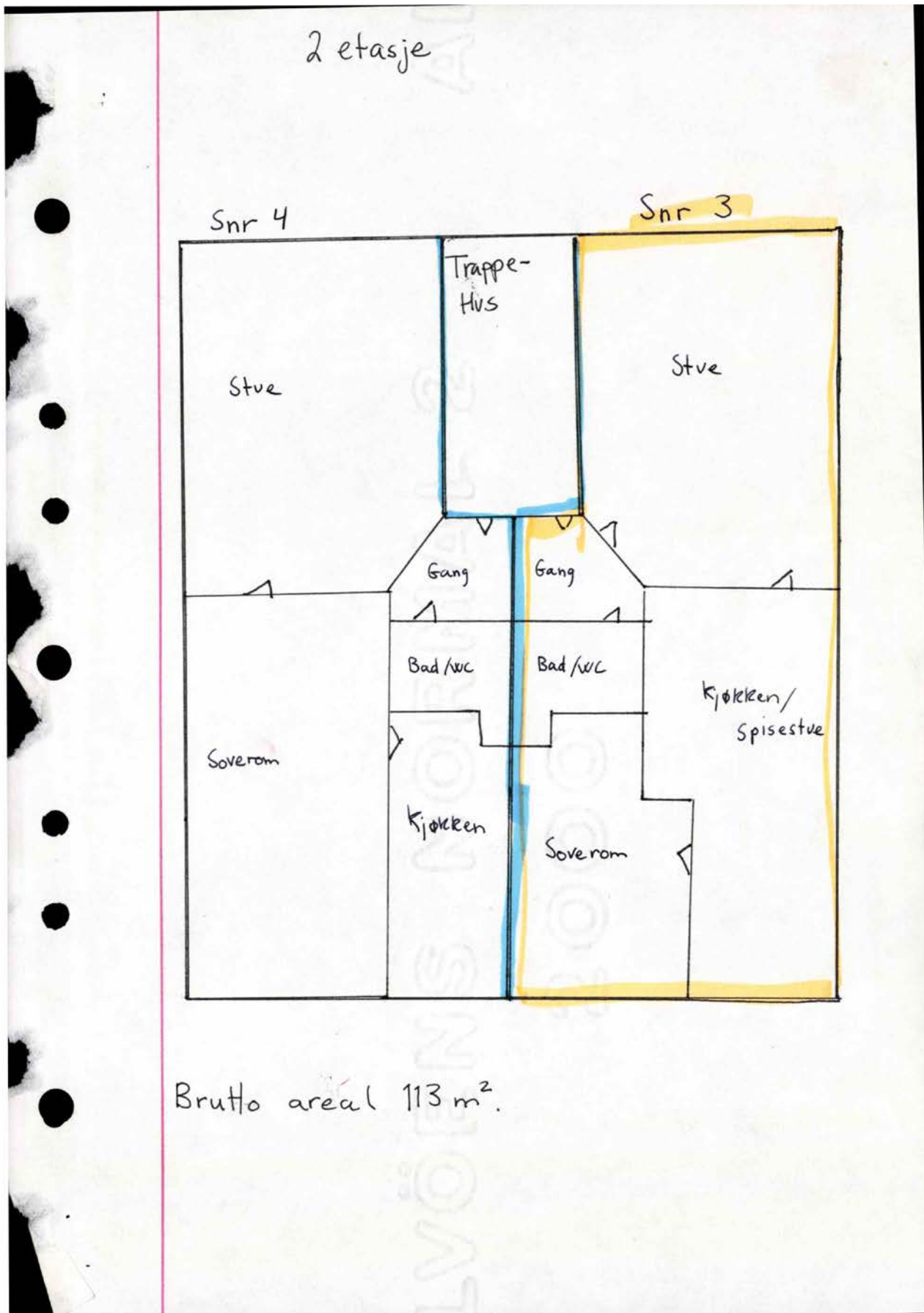
KJELLER

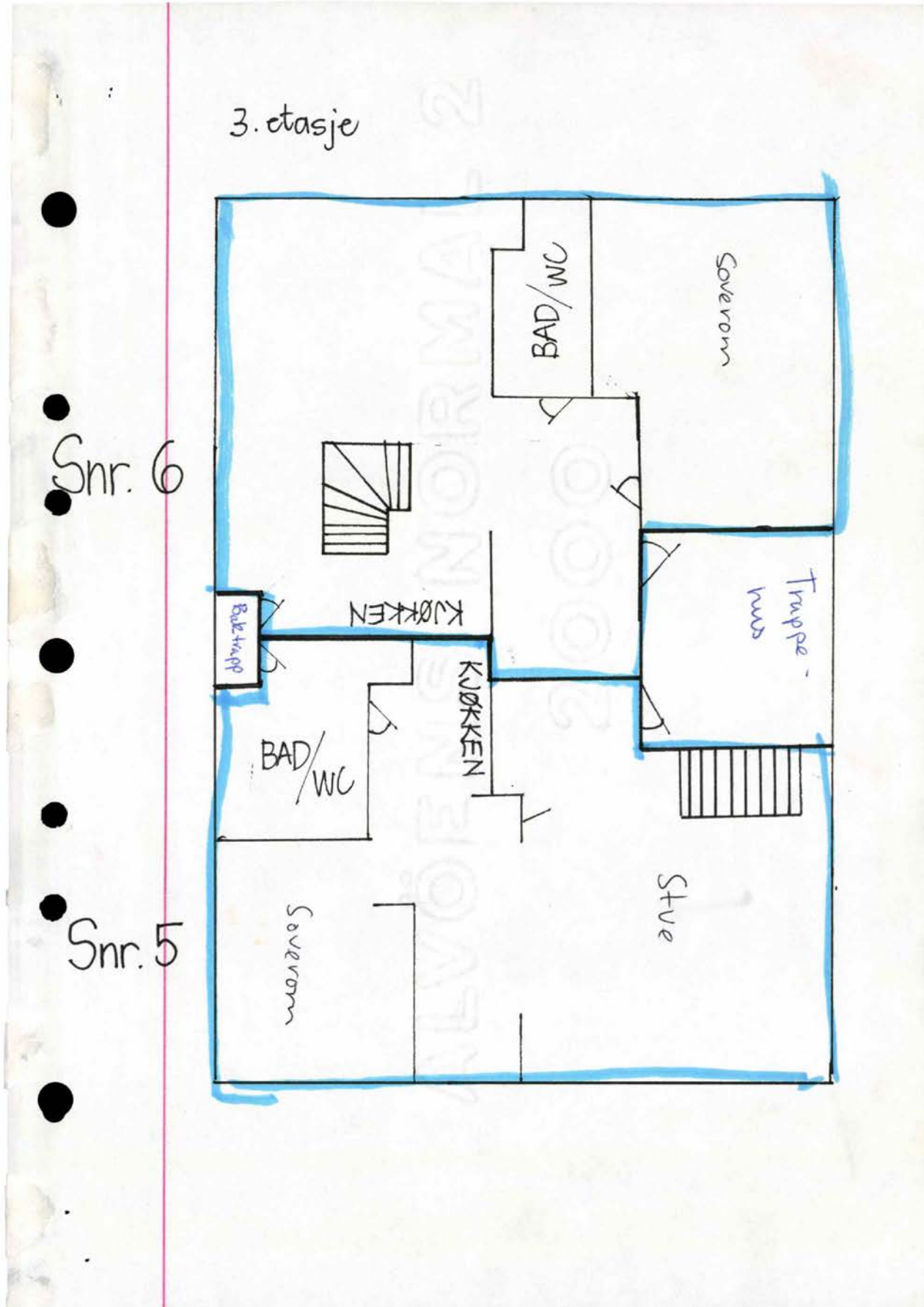


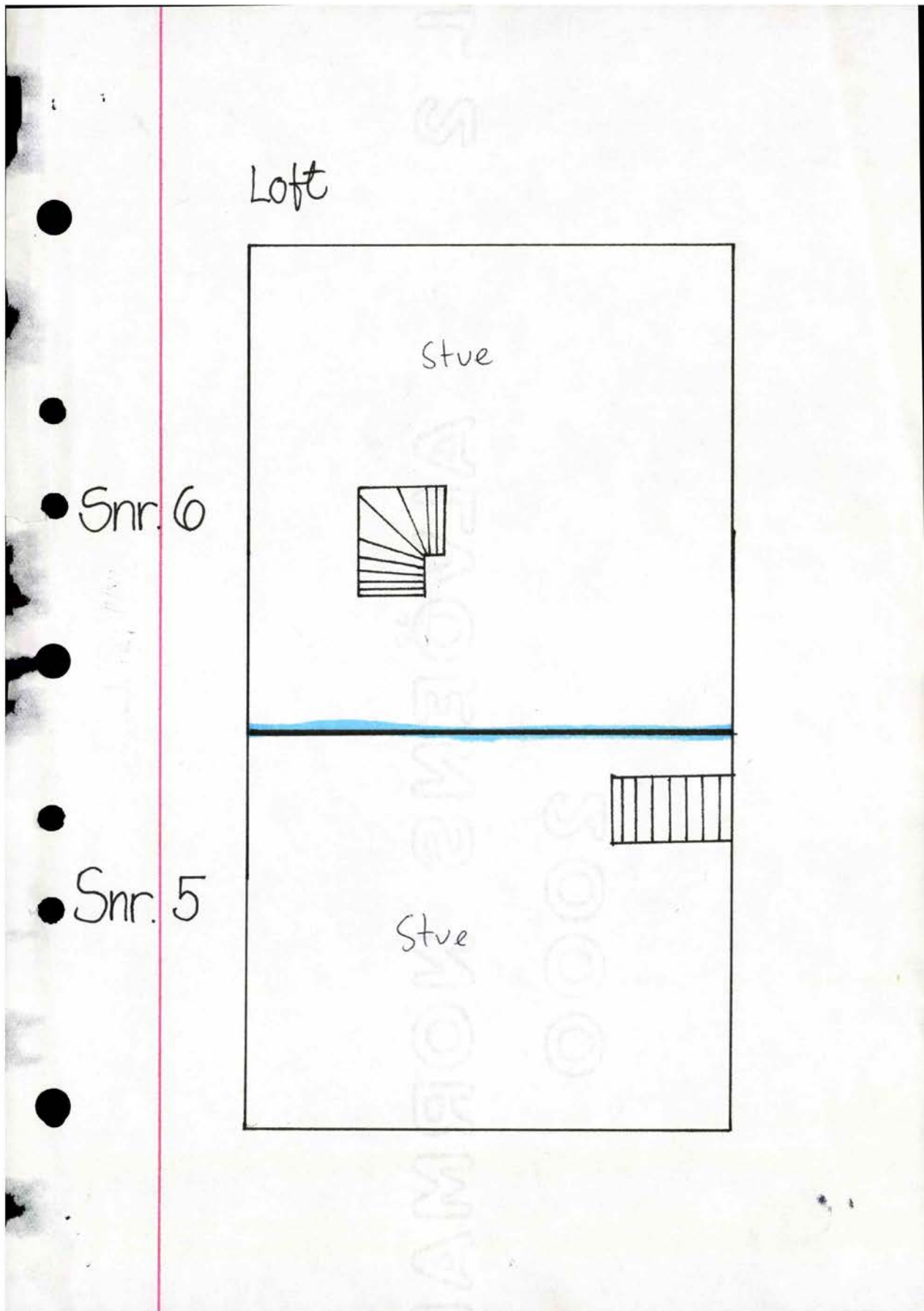












Hjemmels dokument

I forbindelse med at eiendommen
Richard Nordraa ksgate 6, Gnr 166
Bnr 819, oppdeles i eierseksjoner,
oppløses bestående sameie, slik at
hjemmelsforholdet blir:

Snr 1: Olaf Saggau Holm

Snr 2: Siv R. Kvinnsland

Snr 3: Eies av alle i fellesskap.

Snr 4: Eric Nonseid

Snr 5: Jannicke Troe

Snr 6: Egil Lundal

Undertegnende er over 18 år
og bosatt i Norge.

Vitner: Elin Hurken
Grote Kulild

Underskifter:

Eric Nonseid

Egil Lundal

Olaf R. S. Saggau

Siv Kvinnsland

Jannicke Troe

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/819/0/0
Utlistet 12. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261132723	Grunneiendom	0	Ja	165,7 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Hospitalengen	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	82,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealplan KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
3990000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR SKIVEBAKKEN 35-37	3	-
15590000	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	202004102
70960000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN	1	202220671
11910000	30	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56, TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLASS	3	-
4620000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN	3	190510066

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/542	139865022	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2021	-
166/770	300120918	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	09.02.2010	201001045

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 12. mai 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.05.2025

Arealplan-ID: 65270000

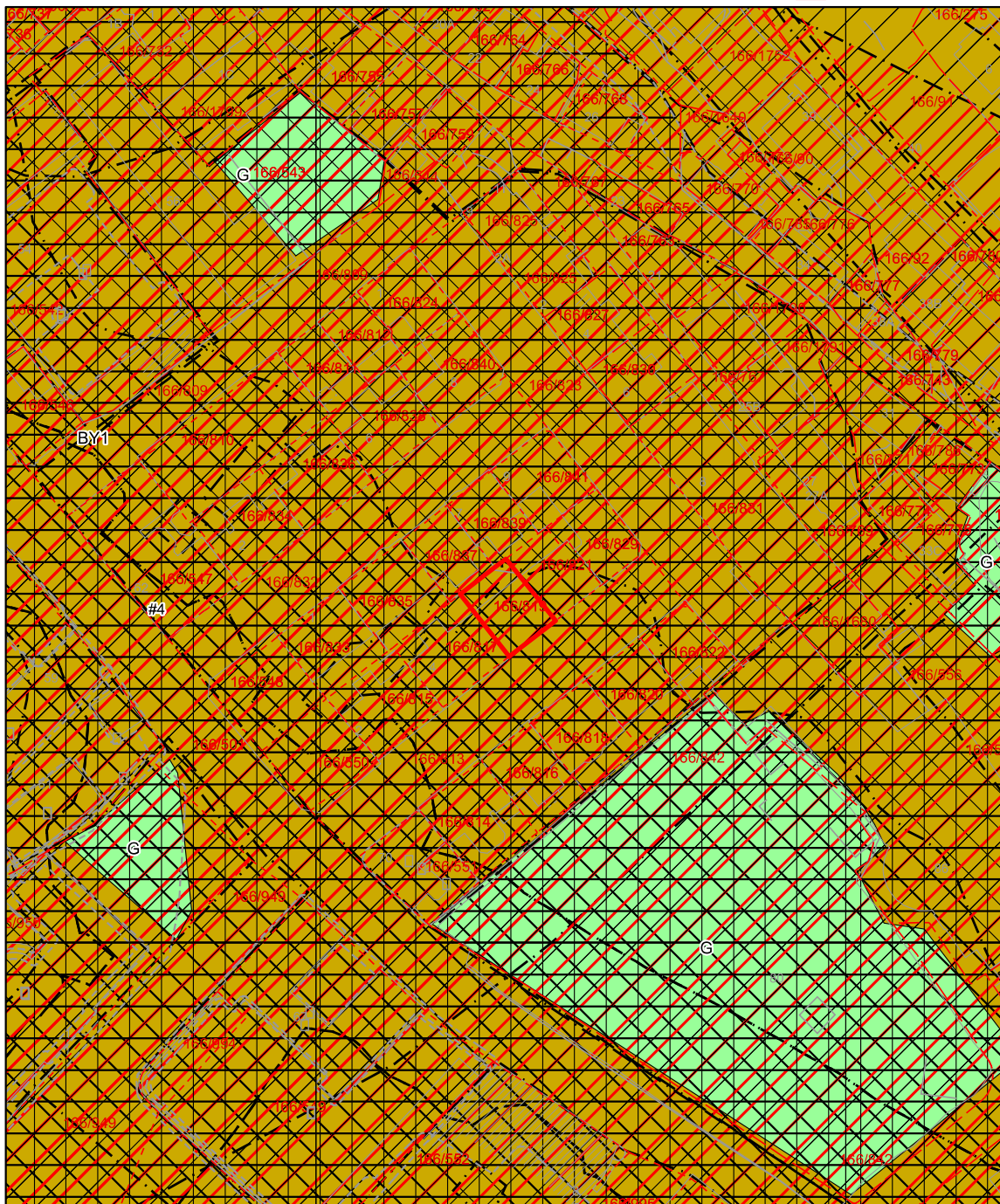
Gnr/Bnr/Fnr: 166/819/0/0

Adresse: Richard Nordraaks gate 6



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Båndleggingsone



Faresone



Infrastruktursone



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Grønnstruktur

Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Vegareal (N)

 Fotgjengerstrøk (N)

Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Vegareal (N)

 Fotgjengerstrøk (N)



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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Richard Nordraaks gate 6
5018 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre