



aktiv.

Thormøhlens gate 9, 5006 BERGEN

**Flott & romslig 4-roms eierleil.
med balkong på 9m². Sjøutsikt &
kveldssol. 3 soverom & heis.
Sentrumsnær!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 49 330,-
Omkostn.: Kr 152 360,-
Total ink omk.: Kr 6 191 690,-
Felleskostn.: Kr 4 230,-
Selger: Sigurd Ofstad Holan

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 86/86 kvm
Tomtstr.: 1260.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 164, bnr. 337
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1505260081

Et fint sted å bo!

Velkommen til Thormøhlens gate 9.

En lekker og romslig leilighet med en gjennomgående god standard og en supersentral beliggenhet på Møhlenpris. Leiligheten har gangavstand til sentrum, umiddelbar nærhet til bystrand og flotte turområder.

Verdt å nevne:

Enkel tilkomst med heis

Nye innerdører, nytt dusjkabinett og nymalte overflater i 2026

Balkong på 9m² med sjøutsikt og kveldssol

El-kontroll gjennomført uten avvik

Gjesteparkeringsplasser i sameiet

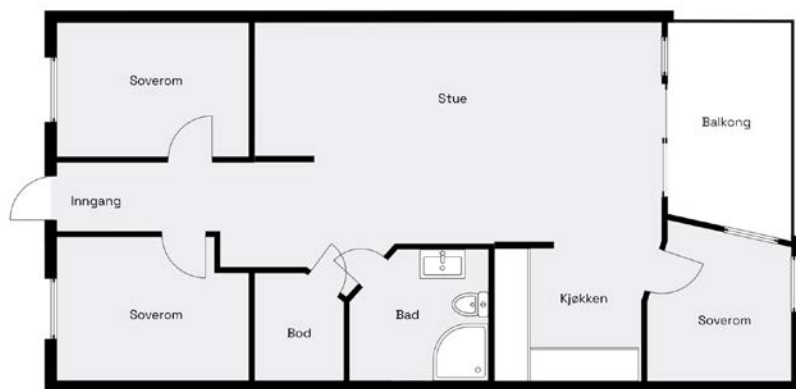
Ny REMA 1000-butikk åpner snart ved Dokken, samt kort vei til servicetilbud

Kort vei til sjø og natur - Nygårdsparken, Bystranden og Byfjellene
5 min gange til BI

Leiligheten inneholder:

Entré, tre soverom, bod, bad, stue og kjøkken + ekstern bod

Velkommen på visning - husk påmelding i annonsen.



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Energiattest	85
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré/gang - 9.3m², stue/kjøkken - 37.5m², bad - 5.8m², bod - 2.6m², soverom 11.1m², soverom - 9.5m², soverom - 6.8m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1260.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, steinheller, bed og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Møhlenpris. Her bor du i rolige og behagelige omgivelser, kun en kort spasertur på 10-15 minutter til sentrumskjernen og alle nødvendige fasiliteter. En kort spasertur fra leiligheten venter kafeer, dagligvarebutikker, studiesteder, bussholdeplasser og parkområder. Bunnpris, med Post i Butikk og søndagsåpent, ligger rett i nærheten. I tillegg finner du Joker kun to minutters gange fra leiligheten, som også tilbyr søndagsåpne muligheter og gjør hverdagens innkjøp enkelt. Det er dessuten planlagt åpning av en ny REMA 1000-butikk på Dokken i nær fremtid, noe som vil gi enda flere praktiske handlemuligheter i området. I nabolaget ligger koselige kafeer som Nobel Bopel, Bergen Kaffebrønneri, Møllaren Cafe og Cornerteateret, som også er populære samlingspunkter.

En kort spasertur over Puddefjordsbroen (Småpudden) fører til dagligvarebutikker, treningssentre, restauranter og kafeer. Her finner du blant annet Pizzabakeren, Sumo, Café Viken, Godt Brød, Ostra, Kiwi og Rema 1000.

For studenter er det kort vei til studieinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, UiB og Høyskolen på Vestlandet. Gode bussforbindelser til Sandviken, hvor NHH og NLA ligger.

For friluftsentusiaster er det et rikt utvalg. Kort vei til fjell som Løvestakken, Fløyen, Ulriken og Damsgårdsfjellet. Treningssentre som SATS, Trene Sammen Studentsenteret på Nygårdshøyden, Evo Damsgård er også lett tilgjengelige.

Nygårdsparken ligger rett i nærheten av boligen og er et populært rekreasjonsområde i sentrum. Også, kun et par minutters gange fra boligen, er Marineholmen sandstrand ved BI, et populært sted om sommeren for bading og soling både på stranden og ved kaiområdet.

Området har gode kollektivtransporttilbud. Det nærmeste busstoppet er kun to minutter unna, med totalt 35 linjer som dekker alle bydelene. Bybanestoppet på Florida er også noen få minutter unna. Det er også flere sykkelstativer i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt raskt.

Alt i alt tilbyr dette en fantastisk beliggenhet med enkel tilgang til alt du trenger i en travel hverdag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer som er aluminums kledd utvendig med 2-lags

glass.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør som er aluminiums kledd utvendig i malt tre.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 9m².

Det er lagt nytt terrassegulv i 2022/2023.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

TG2

5.Etasje - Bad - 5.8m² - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

5.Etasje - Bad - 5.8m² - Sanitærutstyr og innredning

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må påberegnes på sikt.

5.Etasje - Stue/kjøkken - 37.5m² - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Helse, miljø og sikkerhet
Ingen avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er noe mindre fall i gulvet på badet enn dagens standard, men vannet ledes fortsatt mot sluket. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette. Se takstrapport for mer informasjon.

Det ble montert nytt dusjkabinett av Svalland VVS den 11.03.2026. Selger har ikke kjennskap til at tettesjikt, membran eller sluk på badet er fornyet eller oppgradert.

Lamineringen i flere av vinduene har trukket noe inn i hjørnene. Dette er undersøkt av glassmester og opplyst å være helt vanlig, og vurderes som et kosmetisk forhold uten betydning for funksjonen. Det er ikke gjort tiltak.

Det ble tidligere opplyst om veggdyr i en leilighet i byggets syvende etasje. Selger kjenner ikke til problemer i andre enheter i ettertid. Det ble trolig utført tiltak, men selger har ikke nærmere kjennskap til hva som ble gjort.

Ventilasjonsanlegget ble renset i 2025 av Renholdsteamet AS.

Det ble avdekket tre avvik under EL-kontroll i februar 2026. Avvikene er utbedret av Laksevåg Elektro samme år, og det foreligger i dag ingen kjente feil.

Det er kjent at Dokken-området på sikt skal utvikles og bygges ut. Selger har ikke mottatt nabovarsel eller annen konkret informasjon som berører eiendommen.

Tidligere eier har etablert et tredje soverom ved balkongen. Selger har ikke kjennskap til at tiltaket er godkjent av kommunen.

Sameiet planlegger på sikt å bytte tak. Hvordan dette skal finansieres behandles på generalforsamling 17. mars. Sameiet har god økonomi og tilstrekkelige midler på konto, og det vurderes derfor som lite sannsynlig at dette vil påvirke felleskostnadene.

Innhold

Innhold:

Areal og fordeling per etasje

5.etg: 86 m² BRA / 86 m² BRA-i

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

5. etg: Entré/gang 9.3m², stue/kjøkken 37.5m², bad 5.8m², bod 2.6m², soverom 11.1m², soverom 9.5m², soverom 6.8m²

I tillegg er det en ekstern bod i 2.etg

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte plater og betong

Tak: Malte overflater og himlingsplater

Entré |

Velkommen inn! Her møtes du av en lys og romslig gang med flislagt gulv og spotter i taket som gir god belysning. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue på hele 37,5 m². Stuen er nymalt i en tidsriktig farge som komplimenteres bra med det flotte parkettgulvet. Store vindusflater fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fin utsikt mot Puddefjorden. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en vest-vendt balkong, målt til hele 9 m². Her har man kveldssol og utsikt mot sjø og Puddefjorden.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken fra Huseby med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring. Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser på vegg. Skap fra gulv til tak gir god utnyttelse av plassen. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Ventilator med kullfilter.

Bad |

Helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Soverom |

Tre luftige soverom med gode møbleringsmuligheter. Ingen av soverommene ligger vegg i vegg, noe som gir en mer privat og skjermet romløsning.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en innvendig bod samt en ekstern bod i byggets andre etasje.

Tekniske installasjoner |

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)

Det er avløpsrør av plast i leiligheten

Boligen har balansert ventilasjon

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

Grunnpakke er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
3 gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 26879577

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Balansert ventilasjon, varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

49 330 (Andel av fellesgjeld)

6 039 330 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

150 970 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

152 360 (Omkostninger totalt)

164 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 191 690 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 203 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 206 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 130 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr 8139,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 385 963 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 543 852 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

862/30628

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, forsikring, vedlikehold og drift av bygg, renhold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 230

Andel Fellesgjeld

Kr 49 330

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Andel fellesformue

Kr 27 720

Andel fellesformue dato

16.02.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Thormøhlens gate 9

Organisasjonsnummer

983 037 860

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB

Rentesats: 8,55%

Andel av saldo: 49 330,-

Total saldo lån: 1 564 614,-

Innfrielsesdato: 01.02.2032

Regnskap/budsjett

Sameiet tok i 2022 opp et lån på 3 millioner til fasadeoppussing. Lånet er nå omtrent halvveis nedbetalt. Det er ellers ingen planlagte vedlikeholdsprosjekter som vil påvirke felleskostnadene. Taket har passert forventet levetid, men befaring i 2025 og 2026 viser at det er i god stand. Sameiet har innhentet pris på takbytte, og dette kan dekkes av oppsparte midler. Sameiet har en total formue på 1 021 758,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Janneck Meidell

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 164, bruksnummer 337, seksjonsnummer 22 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/337/22:

16.01.1891 - Dokumentnr: 909662 - Bestemmelse om veg

Forbud mot visse former for næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:337

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1968 - Dokumentnr: 1880 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:337

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2000 - Dokumentnr: 15078 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:336

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:337

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2000 - Dokumentnr: 15538 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1968 - Dokumentnr: 639 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Grunnstykke 251 m2 utskilt fra Søre Mølenprisvei 7.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:337

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2000 - Dokumentnr: 15538 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 862/30628

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1324077 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:337 Snr:22

08.06.2000 - Dokumentnr: 15078 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:336
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:337

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.02.2001 for boligbygg/bygård.
Det foreligger ferdigattest datert 18.10.2001 for heis.
Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2020 for bruksendring garasje.
Det foreligger ferdigattest datert 01.09.2020 for fasade endring.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.02.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Iht. kommunedelplan er eiendommen avsatt til ytre forettningsone. Eiendommen ligger i følgende hensynssoner: Hensynssoner kulturmiljø (100%) hensynssoner faresone (100%) hensynssoner Gul støy (48%) hensynssoner Rød støy (24,2%)

Kommunedelplan:
PlanID: 17330000
Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 31.05.2010
Dekningsgrad: 100%
Arealformål: Boligområder 65,2%, Veiareal 34,8%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 15780000

Plantype: Kommunedelplan

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 202315142

PlanID: 71740000

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: Planlegging igangsatt

Saksnr: 202417461

PlanID: 63090000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 201222881

Beskrivelse: Bergen kommune vil lage et større skole- og barnehageområde (oppvekstun) ved Møhlenpris skole.

PlanID: 71460000

Plantype: Områderegulering

Plannavn: Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør

Planstatus: Planlegging igangsatt

Saksnr: 202312694

PlanID: 8180000

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 190710209

PlanID: 63550000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 336, THORMØHLENS GATE 5

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 201318846

PlanID: 7490300

Plantype: Eldre reguleringsplan

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 355, O. J. BROCHS GATE 20

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 200111514

PlanID: 7490004

Plantype: Mindre reguleringsendring

Plannavn: BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 200101211

PlanID: 70130000

Plantype: Detaljregulering

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 360, FRIELENESKAIEN PUMPEHUS

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 202220619

PlanID: 18740000

Plantype: Kommunedelplan

Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Saksnr: 200512751

PlanID: 70120000

Plantype: Områderegulering

Plannavn: 0L AKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL.,
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSVÅG

Planstatus: Planlegging igangsatt

Saksnr: 202220623

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 164/336

Bygningsnr: 25182510

Bygningstype: Annen primærhelsebygning

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 07.09.2018

Saksnr: 201812514

Eiendom: 164/334

Bygningsnr: 300617785

Bygningstype: Boligbrakker

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 20.04.2017

Saksnr: 201713789

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 gi av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. De vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Vederlag: 50 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Oppgjørshonorar: 9 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-

Visninger/Overtagelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Ola M. Øverland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr.Partner

ola.overland@aktiv.no

Tlf: 958 43 641

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Thormøhlens gate 9 , 5006 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 164, bnr. 337, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1130

Referansenummer: LD6669

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer som er aluminiums kledd utvendig med 2-lags glass.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør som er aluminiums kledd utvendig i malt tre.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 9m2.

Det er lagt nytt terrassegulv i 2022/2023.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Innendig har boligen furu fyllingsdører som er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.8m2

Bad med overflater fra byggeår.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater og downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørbblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 26%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 26.4% ved en temperatur på 21.8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Enkelte fronter som er noe slitt i overflate / maling. Ingen større avvik eller skader på innredning.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Grunnet alder på anlegget må det påberegnes service eller utskiftning av aggregatet på sikt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av

autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

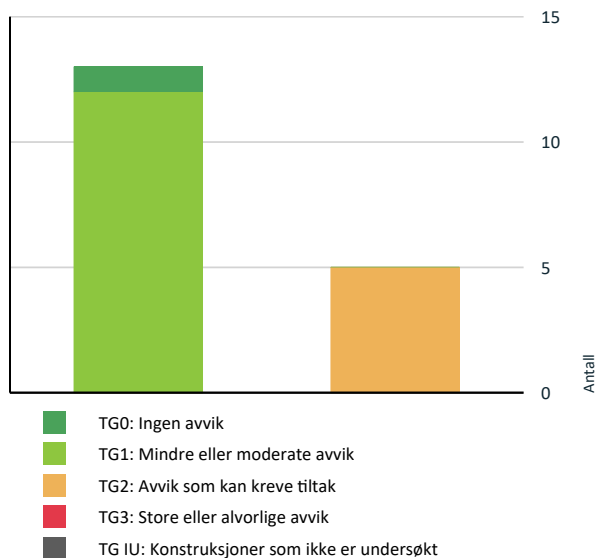
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

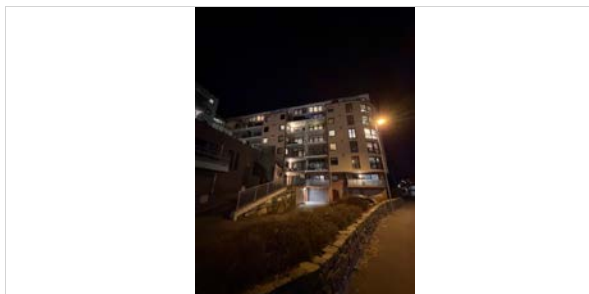
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken - 37.5m2 > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 5.Etasje > Bad - 5.8m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 5.Etasje > Bad - 5.8m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 5.Etasje > Bad - 5.8m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av sameiet.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer som er aluminiums kledd utvendig med 2-lags glass.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør som er aluminiums kledd utvendig i malt tre.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 9m2. Det er lagt nytt terrassegolv i 2022/2023.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er malt.



VÅTROM

5.ETASJE > BAD - 5.8M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår.



5.ETASJE > BAD - 5.8M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater og downlights.

5.ETASJE > BAD - 5.8M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket

5.ETASJE > BAD - 5.8M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



5.ETASJE > BAD - 5.8M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes på sikt.

5.ETASJE > BAD - 5.8M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

5.ETASJE > BAD - 5.8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i veggen ble målt til 26%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 26.4% ved en temperatur på 21.8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

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

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

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 37.5M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Enkelte fronter som er noe slitt i overflate / maling. Ingen større avvik eller skader på innredning.



5.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 37.5M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Grunnet alder på anlegget må det påberegnes service eller utskifting av aggregatet på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er utført el kontroll i februar 2026.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

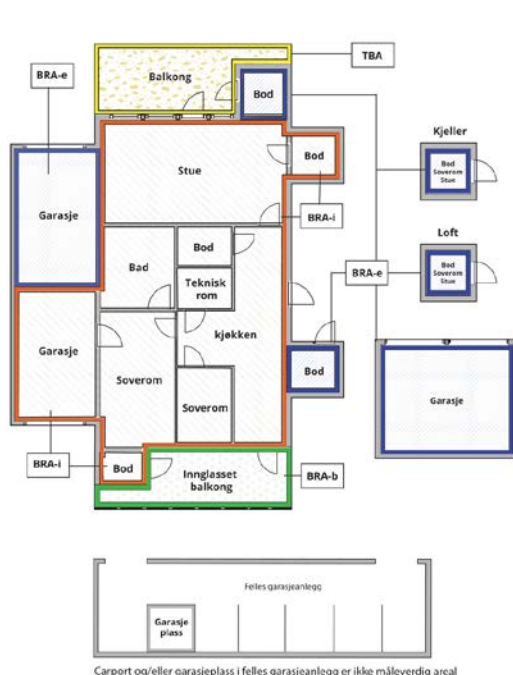
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	86			86	9
SUM	86				9
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré/gang - 9.3m ² , stue/kjøkken - 37.5m ² , bad - 5.8m ² , bod - 2.6m ² , soverom 11.1m ² , soverom - 9.5m ² , soverom - 6.8m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Sigurd Ofstad Holan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	337		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Thormøhlens gate 9							
Hjemmelshaver Holan Sigurd Ofstad							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Thormøhlens gate 9 ligger sentralt på Møhlenpris i Bergen, i et område med kombinasjon av bolig- og næringsbebyggelse langs sjøsiden av Puddefjorden. Området har de senere år vært gjenstand for utvikling og fremstår som urbant med nærhet til sjøfront og gangforbindelser mot sentrum.

Eiendommen har gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner i området, samt dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Gode kollektivforbindelser med buss og bybane fra Danmarks plass gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	10.03.2026	
3	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Laksevåg Elektro as

aut. installasjonsbedrift



Leil 503

Thormøhlens gate 9, 5006 Bergen

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 19.02.2026

ID 1577897

Kunde:	Sigurd Ofstad Holan
Kontroll utført av:	Andre Norvald Pedersen
Kontrollforetak:	Laksevåg Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
1	1	3	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
1	0	3	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i EI-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Laksevåg Elektro AS

post@laksevag-elektro.no

[55345560](tel:55345560)

Lyderhornsvei 27 , 5164 Laksevåg

Sertifiseringsnr: 804.14-2078

Utløpsdato: 11.07.2024

IK ansvarlig: Tore Sivertsen

tore.sivertsen@laksevag-elektro.no

[90204988](tel:90204988)

Kunde

Sigurd Ofstad Holan

sigurdoh44@gmail.com

[93081600](tel:93081600)

Thormøhlens gate 9
5006 Bergen

Ansvarlig person hos kunden:

Sigurd Ofstad Holan

sigurdoh44@gmail.com

[93081600](tel:93081600)

Stilling: Boligeier

Om rapporten

Kontroll dato: 19.02.2026

Neste kontroll: 19.02.2026

Sted: Thormøhlens gate 9 , 5006 Bergen

Nettsystem: TT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Andre Norvald Pedersen

andre.pedersen@laksevag-elektro.no

[97523666](tel:97523666)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D

Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir

Type: E60

Serienummer: Zlv-flire49001

Termisk oppløsning:

Termisk følsomhet:

Linsen:

Siste kalibreringsdato: 31.10.2019

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 19.02.2026 Avvik lukket -

ID 1577950 - [L] Anbefaler direkte kobling av VVB

Kommentar

Anbefaler direkte kobling av vvb



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling på VV bereder som har støpsel

VV beredere fra og med normen NEK 400 nyere utgaver skal kobles fast eller brukes egen industri kontakt dersom det er (1501 W eller mer) men anlegg før dette ikke et krav tilbakevirkende men allikevel er sterkt anbefalt å koble fast fordi dette er stor fare for varmegang

Lokasjon

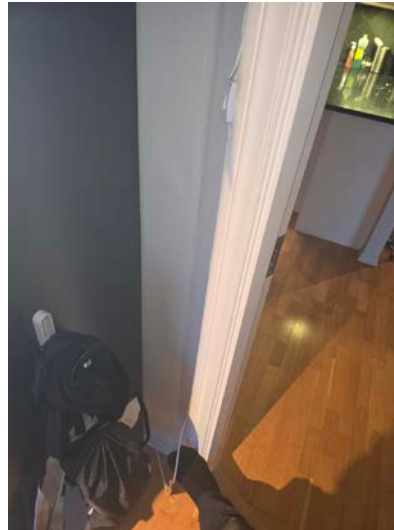
Bod

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1577916 - [L] Opplegg lampe ikke forskrift messig utført**Kommentar**

Opplegg taklampe soverom er utført med PL ledning for fast installasjon. Dette er ikke godkjent.

**Bilde 1** Soverom ved kjøkken**Bilde 2** Opplegg bryter ikke godkjent utført**Bilde 3** Ingen kommentar**Bilde 4** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet**

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

§ 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved berøring av utsatte deler som er blitt spenningsførende som følge av feil (indirekte berøring).

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Soverom

Ansvarlig person for retting av avvik

Tore Sivertsen

tore.sivertsen@laksevag-elektro.no

[90204988](tel:90204988)

Firma: Laksevåg Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Koblet opp lampe på nytt

ID 1577971 - [N] Røykvarsler montert for nærme vegg**Kommentar**

Røykvarsler må monteres minimum 50 cm fra vegg

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Bilde 3** Ingen kommentar**Paragrafer****Anbefalt sikkerhetstiltak: Montere flere røykvarslere da det ble oppdaget at ikke sikkerhet tilfredsstillende for å sikre mot evt. brannrøyk**

Det er anbefalt å montere flere røykvarslere. Husk også at å sjekke at man har optiske røykvarslere er viktig fordi disse leser røyk mye bedre enn de ioniske røykvarslere. De fleste liv går tapt som følge av tykk røyk og sovende mennesker. Husk at alle soverom, felles områder utenfor soverom og alle tekniske rom bør ha montert godkjente lovlig røykvarslere. Det anbefales å skaffe seriekoblede røykvarslere som gir signal i alle rom om et rom for brannrøyk. Husk å bytte batteri hver desember hvert år senest dersom de evt. ikke er fast tilkoblet strøm eller evt. overvåket av vaktsselskap (Verisure / Sector osv.)

Anbefalt sikkerhetstiltak: El-Tilsynsloven § 2. eier ansvar. Røykvarslere soverom

Det mangler røykvarslere på soverom dette er generelt sterk anbefalt pga dette redder 10-15 liv i Norge vært år om alle hadde innført dette tiltaket

Lokasjon

Gang og stue

Ansvarlig person for retting av avvik

Tore Sivertsen

tore.sivertsen@laksevåg-elektro.no

[90204988](tel:90204988)

Firma: Laksevåg Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Brannceller flytte

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet 19.02.2026
Avvik lukket 05.03.2026

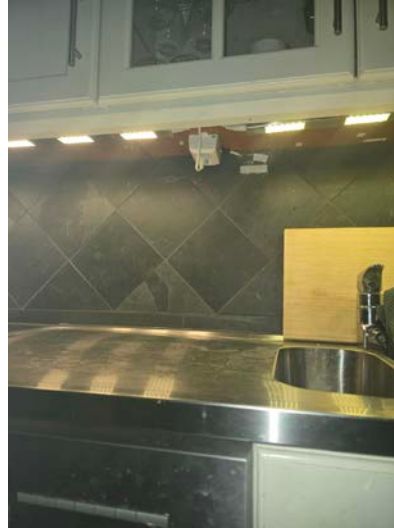
ID 1577989 - [L] Innføring i stikk ikke godkjent utført

Kommentar

Innføring i stikk ikke forskrift messig utført. Kabel avisolert utenfor kappe



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Kabel avisolert utenfor kappe

Paragrafer

FEL § 16 og 37. Synlige ledere er avmantlet på utsiden at elektriske utstyret.
Ledningene er ikke ført korrekt inn i kapslingen.

Lokasjon

Kjøkken under overskap

Ansvarlig person for retting av avvik

Tore Sivertsen

Kommentar ved lukking av avvik

Fjernet stikk, montere koblingsboks

tore.sivertsen@laksevåg-elektro.no[90204988](tel:90204988)

Firma: Laksevåg Elektro AS

TG0

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

19.02.2026

Avvik lukket

05.03.2026

ID 1577936 - [T] Kontroll av vvb

Kommentar

Kontroll av vvb koblingshus, alt ok

**Bilde 1** Ingen kommentar

Lokasjon

Bod

Ansvarlig person for retting av avvik

Tore Sivertsen

tore.sivertsen@laksevåg-elektro.no[90204988](tel:90204988)

Firma: Laksevåg Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 23.5 Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Testet med testknapp</i>
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK <i>Kommentar: 0.23 ohm målt</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvoltage belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

s. Dokumentasjon	OK <i>Kommentar: Anlegg er fra 2000 når det ble bygget. Ingen elektrisk arbeid er utført.</i>
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntiløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 for dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjerm er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjerm kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordnet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slukkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

Laksevåg Elektro as

aut. installasjonsbedrift

© Laksevåg Elektro AS 2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigurd Ofstad Holan

Boligen

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

Thormøhlens Gate 9

5006 Bergen

4601-164/337/0/22



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Mindre fall i gulvet enn dagens standard, men vannet ledes likevel riktig. Se takstrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Svalland VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det monteres nytt dusjkabinett av Svalland VVS onsdag 11.3.26

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lamineringen i de fleste vinduene er trekt inn i hjørnene. Dette er undersøkt av glassmester og utgjør kun kosmetiske skader. Det er ingen feil på vinduene ellers og dette er helt vanlig, fikk jeg beskjed om.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hørte noen i syvende hadde veggdyr for en stund tilbake. Det har ikke vært problemer i andre enheter siden. Det ble nok utført tiltak mot dette, men jeg kjenner ikke til hva som ble gjort.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Renholdsteamet AS

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomførte rens av ventilasjonsanlegget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fikk tre avvik under EL-kontroll i februar 2026. Disse er utbedret slik at det i dag er ingen feil.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Laksevåg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Avvikene ble utbedret. Se rapport fra EL-kontroll.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Laksevåg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført EL-kontroll av leiligheten i februar 2026. Der ble tre avvik identifisert og deretter rettet opp av Laksevåg Elektro. Se vedlagt rapport fra EL-kontroll. Det er nå godkjent uten avvik, feil eller mangler.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Vet at Dokken på et tidspunkt skal bygges ut. Ingen nabovarsler eller annen info er mottatt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tidligere eier har satt opp et tredje soverom (ved balkong)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sameiet skal på et tidspunkt bytte tak. Hvordan dette skal finansieres blir behandlet på generalforsamling 17. mars. Sameiet har en god økonomi og har nok penger til å dekke dette gjennom midler inntestående på konto. Det er derfor svært lite sannsynlig at dette vil påvirke felleskostnadene. Som sagt. Dette avgjøres på 17. mars.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ORDENSREGLER FOR «SAMEIET THORMØHLENS GATE 9» 164/337, BERGEN

Vedtatt på ordinær sameiemøtet 27.04.2006 i henhold av bestemmelse i Eierseksjonslovens, Lov av 23.06.1997 nr. 31 §19s bestemmelser og sameiets vedtekter pkt. 6.

Nedenforstående ordensregler bygger på fast sedvane i byer og omleggende bymessig bebygde strøk og innføres for:

«SAMEIET THORMØHLENS GATE 9» 164/337, BERGEN

1. Alminnelige ordensregler:

- 1.1.:** Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som her gis.
- 1.2.:** Ytterdøren og garasjedøren skal til enhver tid være stengt. Slipp ikke inn andre enn besøkende til Dem uten at De kjenner vedkommende.
- 1.3.:** Bestilling av ekstra nøkler til entredører etc. skjer via styrets leder, men kan kun rekvireres av seksjonseier.
- 1.4.:** Støy (for eksempel boring og banking) er ikke tillatt:

Søn- og helligdager

Lørdager unntatt mellom kl. 09.00 og 18.00

Virkedager unntatt mellom kl. 08.00 og 20.00

Etter kl. 23.00 fredag og lørdag kl. 24.00, skal det være ro i huset og bruken av musikkanlegg etc. må avpasses slik at den ikke sjenerer de øvrige beboerne.

Ved selskaper/tilstelninger etter kl. 22.00 og ovennevnte tider skal naboer varsles i rimelig tid.

Vær vennlig å ikke gå med gatesko/pumps inne.

- 1.5.:** Mating av fugler fra vinduer og på balkonger er ikke tillatt.
- 1.6.:** Røyking i heis og innvendige fellesarealer er forbudt. Kasting av sigarettstumper ut fra svalganger og balkonger må ikke forekomme.
- 1.7.:** All banking av matter, løpere og lignende skal ikke foregå på byggets svalganger eller balkonger.

2. Bruken av utomhusarealer og fellesgarasje:

- 2.1.:** Utseksjonert hage/utomhusareal plan 3. etg. tilhører seksjon nr. 9, 10 og 11 og vedlikeholdes av disse. Blomsterkasser på utvendig side av balkongrekkverk er ikke tillatt.
- 2.2.:** Felles garasje plan 0, og 1. etg. tilhører spesifiserte seksjoner og bruk av parkeringsplassene må kun skje ved avtale med seksjonseier. Hertil disponerer Johannes Menighets Aldershjem, eier av Gnr. 164 Br. 336, i alt 5 plasser plan 0.
- 2.3.:** Gjesteparkeringsplassen, utvendig plan 0. etg., tillates kun nyttet for sameiets gjester og tillates ikke nyttet for husets sameiere/beboere.
- 2.4.:** Utvendig areal ved hovedinngangspartiet må til enhver tid holdes ryddet og lagring av materiale/ utstyr eller parkering er ikke tillatt.
- 2.5.:** Grøntarealer. Tyngre vedlikehold utføres ved gartner, mens alminnelig stell utføres som frivillig dugnad.

3. Bruk av fellesarealer:

- 3.1.:** Fellesarealene må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for.
- 3.2.:** Hovedinngang, heis og svalganger skal til enhver tid holdes ryddige. Sameier/beboer må ikke oppta plasser til lagring/hensetting av barnevogner/ting etc. jmf Brannforskrifter.

- 3.3.:** Hensetting av sykler skal skje på reservert areal i fellesgarasjen på anvist sted. Sykler må påføres navn alternativt leilighetsnummer. Sykler uten navn kan inndras som hittegods.
- 3.4.:** I boden plan 2. etg. må det ikke lagres brannfarlige stoffer (for eksempel gassflasker til grill) og den enkelte sameier/beboer må påse at det ikke plasseres ting i bodavdelingens korridorer.
- 3.5.:** Ringtablå og postkasser skal være enhetlig skiltet. Styret står for orientering hvordan.

4. Bruk av leilighetene:

- 4.1.:** Reparasjoner og vedlikehold av det utseksjonerte areal påhviler seksjonens eier/beboer. Boligen skal til enhver tid holdes godt vedlikeholdt.
Sameier/beboer skal sørge for vedlikehold og tilsyn med boligen/tilknyttet utstyr slik at bygningen kan tåle påkjenninger som må påregnes ved brann/skade.
- 4.2.:** Montering og bruk av vaskemaskin i rom uten sluk, for eksempel kjøkken, og bruk av tørketrommel i rom uten tilstrekkelig ventilasjon er ikke tillatt.
- 4.3.:** Boligenheten skal være utstyrt med godkjent røykvarsler plassert slik at den høres på soverommet og minst et brannslukningsapparat (min. 6 kg pulver) eller brannslange.
Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av utstyret.
- 4.4.:** Dører skal være låst og vinduer forsvarlig sikret for å hindre at uvedkommende kommer seg inn i bygget. Nøkler skal være forsvarlig oppbevart.
- 4.5.:** Gulv og vegger i våtrom er av vanntett utførelse og sameier/beboer må påse at overflater ikke skades.
- 4.6.:** Boligens sluk skal ettersees og rengjøres minst en gang pr. år. (Leders anm: Bør sjekkes minst hver uke, eller ifbm varslende store nedbørsmengder. Vi har allerede hatt tilløp til lekkasjer).
- 4.7.:** Dersom boligen er fraflyttet i vinterhalvåret skal den holdes oppvarmet for å unngå frostskafer.

5. Varsel feil/mangler etc.:

- 5.1.:** Varsler om feil og mangler gis til styret.
- 5.2.:** **Renhold/vaktmestertjeneste**
Mangler ved rengjøring av fellesarealer inkl. utomhusanlegg og skifting av pærer etc. gis direkte til styret. Saker som gjelder mangler ifbm leiligheter, for eksempel lekkasje etc meldes inn skriftlig til styret.
- 5.3.:** **Trivselstiltak**
Varsel og trivselstiltak gis til styret.

Bergen 27.04.2006

«Sameiet Thormøhlens gate 9, 164/337, Bergen»

Ordensregler for «Sameiet Thormøhlens gate 9» ble oppdatert ved gjennomførelsen av styremøtet 13.12.2021. Derfor signerer de nåværende styremedlemmene under ordensreglene:

Torgeir Wiig
(Styreleder)

Eva Henriksen
(Styremedlem)

Rolf Tverbakk
(Styremedlem)

Oda Igland
(Styremedlem)

VEDTEKTER

"SAMEIET THORMØHLENSGATE 9" 164/337, BERGEN

1. Formål

Sameiets navn er "sameiet Thormøhlensgate 9" og består av 39 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Eiendommen gnr. 164 bnr. 337 i Bergen kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonen som bebyggelse på eiendommen er oppdelt i.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forhold mellom sameierne.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhet, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Sameiebrøken er basert på seksjonens bruksareal. Driftskostnader i forbindelse med garasjeanlegg, fordeles mellom brukerne.

Gnr. 164 Bnr. 336 har bruksrett på 5 parkeringsplasser.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møte.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter. *Styret kan i spesielle tilfeller der dette kan innebære betydelige økonomiske eller andre fordeler, foreta avstemning blant sameierne ved hjelp av skriftlig orientering med svarfrist innen 3 uker.*

4. Styret.

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 1 formann og 3 styremedlemmer som velges på sameiemøte for et år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som medlemmer. Gjenvalg kan skje.

Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

Styret konstituerer seg selv.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, det skal hvert år utarbeides et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, teknisk anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikring etc. Det avsettes midler til vedlikehold av felles areal/ytre vedlikehold. På budsjett settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretning til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av årsbudsjett foreslår styret månedlige fellesutgifter som sameierne innbetaler forskuddsvis månedlig til oppgitt betalingssted. Det stipulerte beløp kan av sameierstyret endres, såfremt det viser seg å være utilstrekkelig.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameierne som følge av sameieforholdet. Pantekrav er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver til bestemmer.

Sameiet er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av regler, betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold.

Dersom sameiet til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 2-7.

Vedtekter med endringer ble enstemmig godkjent på sameiemøte 27.04.2006.

Bergen 27.04.06

"Sameiet Thormøhlensgate 9" : 164/337-Bergen

Styrets leder/møteleder

Styremedlem

Årsrapport for 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Sameieavgift		1 874 520	1 484 613
Kabel TV		154 658	143 676
Bredbånd		124 270	135 252
Adminstrasjonsgebyr - El-bil lading		2 960	4 080
El-bil lading		32 161	39 334
Eierskiftegebyr		9 904	14 388
Annen driftsinntekt		5 810	6 030
Sum driftsinntekter		<u>2 204 283</u>	<u>1 827 373</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	155 080	165 755
Annen driftskostnad	2, 3	<u>1 238 772</u>	<u>1 206 426</u>
Sum driftskostnader		<u>1 393 852</u>	<u>1 372 181</u>
Driftsresultat		<u>810 431</u>	<u>455 192</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 445	11 424
Annen finanskostnad		<u>196 699</u>	<u>216 996</u>
Netto finansposter		<u>-186 254</u>	<u>-205 572</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>624 177</u>	<u>249 620</u>
Årsresultat		<u>624 177</u>	<u>249 620</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	0	249 620
Udekket tap	5	<u>624 177</u>	<u>0</u>
Sum disponert		<u>624 177</u>	<u>249 620</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		17 731	1 005
Andre fordringer		136 222	138 325
Sum fordringer		<u>153 953</u>	<u>139 330</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>437 108</u>	<u>457 362</u>
Sum omløpsmidler		<u>591 061</u>	<u>596 692</u>
Sum eiendeler		<u>591 061</u>	<u>596 692</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-1 347 481	-1 971 658
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 771 842	2 354 443
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		29 948	70 234
Skyldige offentlige avgifter		722	4 314
Annen kortsiktig gjeld		136 030	139 359
Sum kortsiktig gjeld		<u>166 700</u>	<u>213 907</u>
Sum gjeld		<u>1 938 542</u>	<u>2 568 350</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>591 061</u>	<u>596 692</u>

Bergen, 28. februar 2025

*Sigurd Ofstad Holan*Sigurd Ofstad Holan
Styreformann*Oda Kristin Igland*Oda Kristin Igland
Styremedlem*FTh*Frode Skadberg Thorsen
Styremedlem*Eva Karin Henriksen*Eva Karin Henriksen
Styremedlem

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntektsføring av fellesavgifter skjer på faktureringstidspunktet. Inntekter i forbindelse med kabel-tv og bredbånd bruttoføres og inngår således også i andre driftskostnader.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, vedlikehold av driftsmidler, påkosninger eller forbedringer kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Noter til regnskapet for 2024**Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor**

<i>Lønnskostnader</i>	2024	2023
Styrehonorar	94 295	127 384
Arbeidsgiveravgift	19 866	17 079
Lønn	35 800	18 500
Feriepenger	5 119	2 646
Yrkesskadeforsikring	0	146
Sum	<u>155 080</u>	<u>165 755</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt 1 person.

Sameiet har ansatt en person på deltid som skal utføre mindre vedlikehold for sameiet.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Driftskostnader

	2024	2023
Lys og varme	86 258	95 502
Renhold/vaktmester	149 578	145 313
Kabel TV/ Bredbånd	301 129	279 445
Reprasjoner/vedlikehold	368 838	356 401
Forretningsfører/Regnskapsfører	132 288	120 032
Forsikring	129 389	122 405
Annen kostnad	38 739	54 008
Annen fremmed tjeneste	32 000	32 650
Reisekostnader	553	672
Sum	<u>1 238 772</u>	<u>1 206 428</u>

Note 4 - Fordringer og gjeld

I forbindelse med vedlikeholdsarbeid av fasader i 2022 er det tatt opp et lån på kroner 3 000 000.

Lånummer er 1636 55 61501 og lånet er bevilget blanco.

Saldo på lånet er kr. 1 771 842 pr. 31.12.2024.

Det er innbetalt ekstra avdrag på kr. 300 000 i 2023 og kr. 390 000 i 2024. Etter planen skal lånet nedbetales over ti år og være innfridd i 2032.

Noter til regnskapet for 2024**Note 5 - Egenkapital**

	Annen egenkapital	Sum
Årsresultat	624 177	624 177
Egenkapital 31.12.2024	624 177	624 177

Sameiets egenkapital er negativ ved årets slutt. Det har vært utført vedlikeholdsarbeider i 2022 som har medført en reduksjon i egenkapitalen.

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et overskudd på kr. 624 177 og dette vil være med med på å styrke egenkapitalen til sameiet.

Sameieavgiften ble økt fra 1. januar 2023 for å styrke sameiets likviditet.

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Til årsmøte i Sameiet Thormøhlensgate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Thormøhlensgate 9 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 624 177. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen 28.02.2025

Sigma Revisjon AS

Kenneth Vaule

Statsautorisert revisor

Generalforsamling 2025 Sameiet Thormøhlensgate 9

Org.nr. NO 983 037 860

Innkalling til generalforsamling 2025

Tidspunkt: 22.04.2025 kl. 18.00

Sted: Djerv klubbhus, Møhlenpris fotballbane

Saksliste:

1. Åpning av møte ved styreleder, valg av møteleder, referent og medundertegnere.
2. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste.
3. Årsregnskap og revisjonsberetning.
 - a. Gjennomgang av årsregnskapet
 - b. Felleskostnader
 - i. For å dekke økte kostnader fra Telenor, foreslår Styret å øke den delen av felleskostnadene som er øremerket kabel TV og bredbånd med 156 kr. Den øvrige delen av fellesutgiftene foreslås økt tilsvarende konsumprisindeksen. Dette begrunnes i et ønske om å sikre at sameiets gode økonomi opprettholdes i tiden fremover.
4. Valg av styremedlemmer.
 - a. Alle medlemmene i styret stiller sin plass til disposisjon, men alle har også sagt seg villig til å fortsette i ett år til. Det er ønskelig med nye krefter inn i styret da alle medlemmene har sittet i flere år.
5. Fastsettelse av vederlag til styret og revisor.
6. Oppdatering på vedlikeholdet i sameiet.
 - a. Inspeksjon av tak høsten 2024.
 - b. Snøfanger som falt ned januar 2025.
 - c. Heis.
 - d. Øvrig vedlikehold.
7. Forslag til vedtektsendring.
 - a. Styret forslår å vedtektsfeste et forbud mot å leie ut parkeringsplass til mennesker som ikke bor i sameiet. Se vedlegg om forslag på ordlyd.
8. Avlesing av strøm til elbillader.

- a. Ny ansvarlig.
- 9. Valg: skal sameiet installere overvåkningskamera i fellesareal eller ikke.
 - a. Det kreves 2/3 flertall fra samtlige seksjonseiere for å gjennomføre valget.
Vedlagt ligger tilbud som illustrerer hvilken kostnad installering kan medføre.
- 10. Gjesteparkering og parkeringsoblat.
- 11. Ventilasjon
- 12. Kabel TV / Fiber
- 13. Dugnad.
 - a. Leie av container.
- 14. Ønsker/behov fra sameiet.
- 15. Eventuelt.

Skriftlige stemmefullmakter må være styret i hende i forkant av generalforsamlingen.

De(n) må være datert og signert.

Vedlegg til innkallingen/sakslisten:

- 1. Godkjent årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning fra Sigma Revisjon AS.
- 2. Forslag til vedtektsendring
- 3. Tilbud installasjon kameraovervåkning fra Wlan Bergen AS

Vel møtt!

På vegne av styret TM9

Sigurd Ofstad Holan

Styreleder

Generalforsamling 2025, Sameiet Thormøhlensgate 9

Org.nr. NO 983 037 860

22 april 2025 / 18:00 / Djerv-huset på Møhlenpris

Til stede:

Sigurd Ofstad Holan (styreleder, nr. 22), Oda Kristin Igland – via Messenger (styremedlem, nr. 5), Leif Rundhovde (påtroppende styremedlem nr. 10), Sondre Bjelland (påtroppende styremedlem) & Amanda Mo (nr. 27), Eva Henriksen (avtroppende styremedlem, nr. 2), Frode Thorsen (avtroppende styremedlem nr. 32), Martin Samar (nr. 12), Kari Østebø (nr. 30), Kåre Rossland (nr. 15), Tore Polden (nr. 34), Sondre Offerdal (nr. 35), Wenche Bogen (nr. 16), Kristian Berg (nr. 17), Tora Holm (nr. 28) og Leila Nesab (nr. 21),

Fullmakter:

Oda Kristin Igland hadde stemmefullmakt for Oddgeir Igland (Leilighet nr. 4 og 25).

Eva Henriksen hadde stemmefullmakt for Svein Dalsbotten (Leilighet nr. 9).

Eva Henriksen hadde stemmefullmakt for Ragnhild Nisi (Leilighet nr. 8).

Sigurd Ofstad Holan hadde stemmefullmakt for Frode Thorsen når han dro (Leilighet nr. 32).

Totalt var 48,72 % (19 av 39) av de stemmeberettigede representert.

1. ÅPNING AV MØTET, VALG AV MØTELEDER, REFERENT OG MEDUNDERTEGNERE

Generalforsamlingen ble åpnet av styreleder Sigurd Ofstad Holan.

Valg av møteleder

Sigurd Ofstad Holan ble foreslått og valgt som møteleder.

Valg av referent

Oda Kristin Igland ble foreslått og valgt som møtesekretær.

Valg av protokollunderskrivere

Styret meldte seg og ble valgt til å underskrive protokollen.

2. GODKJENNING AV MØTEINNKALLING OG SAKSLISTE

Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

Godkjenning av saksliste

Sakslisten ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISORBERETNING

A) Årsregnskapet

Styreleder redegjør for hovedpunkter i årsregnskapet.

Årsresultatet viser grønne, fine tall med et overskudd på 624 177,- for 2024 mot et overskudd på 249 620,- i 2023 som er en fin økning. Regnskapet viser også at gjelden har gått fra 2 354 443,- i 2023 til 1 771 842,- i 2024. Dette resulterer i at sameiet har en sunn økonomi, noe også revisoren viser til.

Lønnskostnadene til styret har gått ned ettersom det ble bestemt at det skulle være et ekstra medlem med i perioden når det var mye arbeid på styret på grunn av vedlikehold. Ellers er det like kostnader. Regnskapet viser til at posten for lønn har steget, noe som resulterer i mer utført arbeid i form av vedlikehold.

Under driftskostnader ser man at kabel TV/ Bredbånd og forsikring har økt. Styret har besluttet at egenkapitalen skal økes fra 10 000,- til 25 000,- på grunn av at det er i våres interesse at egenkapitalen er høy og dermed vil kostnaden på forsikringen gå ned igjen. Driftskostnadene har økt jevnt over i henhold til normal prisstigning i samfunnet ellers, og det er ingen spesielle bemerkninger i årsregnskapet.

Generalforsamlingen er enig i at økonomien til sameiet er trygg, noe som også bekreftes av revisors beretning.

B) Felleskostnader

Styret foreslår å øke den delen av felleskostnadene som er øremerket kabel TV og bredbånd med 156 kr, dette for å dekke de økte kostnadene fra Telenor. Dette ble enstemmig vedtatt.

Den øvrige delen av fellesutgiftene foreslås økt tilsvarende konsumprisindeksen. Dette begrunnes i et ønske om å sikre at sameiets gode økonomi opprettholdes i tiden fremover. Det ble også enstemmig vedtatt å øke fellesutgiftene i henhold til konsumprisindeksen, og at det skal gjelde fra og med 1.mai 2025.

4. VALG

Forslag til nytt styre ble diskutert av generalforsamlingen. I vedtektene til Sameiet Thormøhlensgate 9 står det at styret skal bestå av én styreleder og tre styremedlemmer. Følgende nytt styre for sameiet ble vedtatt og utgjøres av følgende personer:

Sigurd Ofstad Holan	Styreleder
Oda Kristin Igland	Styremedlem
Leif Rundhovde	Styremedlem
Sondre Bjelland	Styremedlem
Amanda Mo	Varamedlem
Wenche Bogen	Varamedlem

5. FASTSETTELSE AV VEDERLAG TIL STYRET

Det ble enstemmig vedtatt at godtgjørelsen til styreleder og styremedlemmer skal økes med tilsvarende konsumprisindeks på godtgjørelsen fra forrige år.

Styreleder: 50 000,-

Styremedlem: 15 000,-

6. VEDLIKEHOLD I SAMEIET

A) Inspeksjon av tak høsten 2024

Det ble gjennomført inspeksjon på taket på grunn av at taket alderes, og den ble utført høsten 2024 av styreleder Sigurd Ofstad Holan og beboer Tore Polden sammen med Stenestø Takservice AS som resulterte i gode resultat.

Neste undersøkelse er anbefalt våren 2026 av taktekker.

B) Snøfanger

Det falt ned en snøfanger fra 7.etasje i bakgården i vinter/januar, og dermed har bakgården vært stengt frem til påske. Snøfangeren er nå sikret med lange skruer ned i konstruksjonen og det skal nå være trygt. Arbeidet med snøfangeren ble avsluttet før påsken 2025.

C) Heis

Heisen er 25 år gammel, og det ble i 2024 brukt omtrent 260 000 kroner på vedlikehold av den. Sameiet må være forberedt på at det kan forekomme et større vedlikeholdsprosjekt på heisen om noe oppstår på ståendefot. Dermed er det viktig og godt med god, solid egenkapital i sameiet.

D) Øvrig vedlikehold

Styret følger en vedlikeholdsplan som er vedtatt i styret og vist under en tidligere generalforsamling. Denne vedlikeholdsplanen skal sikre kontinuerlig vedlikehold i sameiet.

Styreleder poengterte viktigheten av å kontrollere glassrekkverkene, egne vinduer og ytterdører for skader og slitasje. Ved skade eller mangel skal dette meldes i fra om til styret umiddelbart.

7. FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING

Styret kommer med ny vedtekts regel for sameiet som skal øke sikkerheten, samt redusere ferdsel av mennesker som ikke er tilknyttet parkeringsanlegget og fellesarealer.

Forslag til ordlyd i regel, 2.6.:

«Garasjeplasser i 0. og 1.etasje skal kun leies ut til beboere og seksjonseiere i sameiet Thormøhlens gate 9. Styret skal informeres før utleie.»

Forslaget om ny vedtekts regel ble vedtatt hvor to personer stemte imot og resterende 17 for.

Hvis det per nå er noen som leier ut garasjeplassen sin, så skal seksjonseier henvende seg til styret hvor de sammen skal bli enige om hvordan oppsigelsen skal gjennomføres.

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å ordne opp i dette ved behov.

8. AVLESING ELBILLADER

Styreleder informerer om at en beboer i sameiet har ansvar for å lese av strømbruken på elbilladerne i garasjene og sender over ferdig utregnet data til regnskapsfører. Ved spørsmål henvend dere til styret eller kontakt avlesnings-ansvarlig Kristian Berg (47365635).

9. OVERVÅKNINGSKAMERA

Møteleder forteller om tilbudet til «Wlan Bergen AS» og viser til ønske fra tidligere generalforsamling om overvåkningskamera. Det kom ulike syn frem i forsamlingen om behovet av kameraovervåkning, og om dets evne til å øke sikkerheten i sameiet.

Flere pekte på at kostnaden var høy og at sikkerheten ikke kunne garanteres i tråd med kostnaden. Det ble også nevnt at de som trenger seg inn i bygget på kvelds og nattestid er beruset eller forvirrede mennesker som ikke bryr seg om bygningen er kameraovervåket. Det er også muligheter for at de som trenger seg inn i bygningen dekker til ansiktet og ikke vil være gjenkjennelige og dermed ikke gi dette noe effekt å investere i. Et annet moment som kommer frem, er at politiet ofte henlegger slike saker selv om kameraovervåking er installert.

Det diskuteres også om profesjonell installasjon versus mindre, private installasjoner som brukes i eneboliger eller på hytter. Det er likevel gjennomgående stor enighet at profesjonell installasjon er det beste alternativet hvis man skal investere.

Det ble enstemmig vedtatt at vi ikke skal installere kameraovervåking i sameiet.

Et sikkerhetstiltak som kan sikre at fremmede ikke trenger inn i bygget, er å sjekke at den enkelte dør lukkes etter seg (inngangsdører og garasjeporter til bygget).

Inngangsdøren henger seg ofte opp, noe som resulterer at den ikke går igjen av seg selv. Det er da viktig å sjekke at døren står på 1, og ikke 0 eller 2. Denne knappen finner dere oppe på dørlukkeren.

10. GJESTEPARKERING OG PARKERINGSOBLAT

Møteleder informerte om bruken av gjesteparkeringen og parkeringsoblatet. Hvis en seksjon har mistet eller behov for flere parkeringsoblater, kan styret kontaktes.

Sondre Offerdal, Martin Samar, og Frode Thorsen forlot generalforsamlingen etter gjennomføringen av punkt 10. Frode gav fullmakten til Sigurd Ofstad Holan. Dette medfører at det nå er 43,59 % (17/39) av de stemmeberettigede som er til stede.

11. VENTILASJON

Styreleder gjentar viktigheten om at filter skal byttes **to** ganger i året.

12. KABEL TV / FIBER

Det har kommet et tilbud til styret om installering av fiber gjennom Telenor hvor dette vil bli installert kostnadsfritt. Tilbudet gir også sameiet en bindingstid på 60 måneder. Hver seksjon består av abonnementet frihet M, hvor man får 260 poeng slik at man kan velge det som passer seksjonseierne best. Dette tilbudet er mer enn 100 poeng per seksjonen det vi har i dag for den samme prisen.

Spørsmålet er om generalforsamlingen ønsker å installere fiber, og det ble enstemmig vedtatt om å installere fiber.

Enstemmig vedtatt at sameiet skal installere fiber.

Videre diskuteres det om det bør innhentes flere tilbud fra andre aktører. Under denne avstemmingen en det en person som stemmer imot og resten stemmer for å installere fiber gjennom Telenor. Styret skal også prøve å forhandle på prisene/pakkene.

13. DUGNAD

Årlig dugnad avholdes mandag 5.mai kl 18.00 etterfulgt av pizza og noe godt å drikke.

Det kommer en container hvor dere kan kvitte dere med boss fra leiligheter og boder fra mandag 5.mai og som hentes onsdag 7.mai. Nærmere informasjon om regler og hva som kan kastes kommer på Facebook og e-post.

14. ØNSKER / BEHOV FRA SAMEIET

Det forekom et spørsmål om hvordan man kunne bestille flere nøkler. Da henvender dere dere til Tore Polden (90553265).

Styret legger ut et innlegg på Facebook og en e-post om at hvis man ønsker å bestille nye nøkler, så må dette meldes inn innen fredag 9.mai til Tore Polden.

15. EVENTUELT

Sikkerhetstiltak

Det forekom et spørsmål om hvilke sikkerhetstiltak som kan gjøres selv om vi ikke installerer kameraovervåking. Styret får i ansvar om å gjennomføre disse tiltakene:

- Skilt
- Ordne ytterdøren
- Lys med bevegelsessensor v/garasjene, ved gitterport og nede ved plenen.

Beboere oppfordres til å komme med forslag om hva som kan gjennomføres for å øke sikkerheten i sameiet.

Møteleder avsluttet generalforsamlingen, og møtet ble hevet.

Undertegnelse av referatet fra generalforsamlingen 22.04.2025:

Sigurd Ofstad Holan
(Styreleder)

Oda Kristin Iglund
(Styremedlem)

Frode Thorsen
(Styremedlem)

Eva Henriksen
(Styremedlem)

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Frode Skadberg Thorsen

bce783af-a571-4405-abd4-54709cc13976 - 2025-05-02 15:01:36 UTC +03:00
BankID - abee1d55-0a33-45e2-8747-b967c33b08cf - NO

Eva Karin Henriksen

0476f7de-d70b-47fa-b68e-c27cd56a38a9 - 2025-05-02 15:21:22 UTC +03:00
BankID - e0afe85c-bdc8-4216-bfcd-a35bf1825e0f - NO

Oda Kristin Igland

948ebc28-4ecd-42e2-82e5-0d26ec8e7b94 - 2025-05-02 19:23:18 UTC +03:00
BankID - 8845c89b-fdf8-46cb-8c01-92987b898636 - NO

Sigurd Ofstad Holan

888ad060-4043-45ac-a421-c168dfc0f1cf - 2025-05-04 14:09:26 UTC +03:00
BankID - 944330be-bbf3-43b3-810b-d0e768eafc22 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Adresse

Thormøhlens gate 9, 5006 BERGEN

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268121

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

20735996

Gårdsnummer

164

Bruksnummer

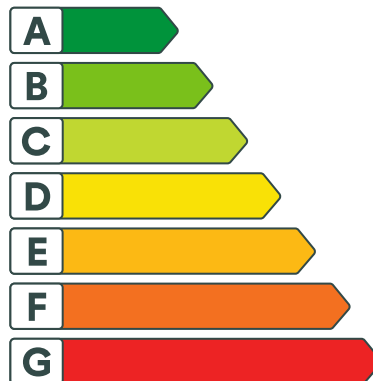
337

Seksjonsnummer

22

Bruksenhetsnummer

H0503



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

7

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

145,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

142,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 214 kWh



Thormøhlens gate 9, 5006 BERGEN



Detaljering

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



Thormøhlens gate 9, 5006 BERGEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Thormøhlens gate 9 - Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	1 min 0.1 km
Florida Linje 1	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 1.4 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	4 min 0.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	22 min 1.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	11 min 0.9 km
Metis privatistiskole 410 elever	13 min 1.1 km



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

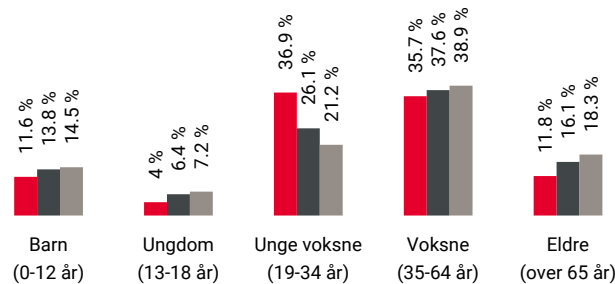
Veldig trygt 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møhlenpris	2 437	1 557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 70 barn	4 min 0.4 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Welhavensgate PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Joker Spilde Søndagsåpent	3 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

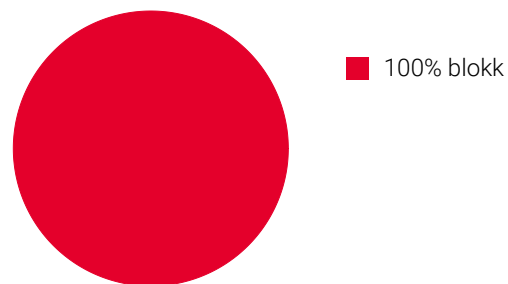
 **Støynivået**
Lite støynivå 80/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Møhlenpris idrettsplass 4 min 
Fotball, aktivitetshall 0.3 km
-  Vitalitetssenteret, idrettshall 4 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Sammen Vektertorget 9 min 
-  NEXT Bergen 12 min 

Boligmasse



«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

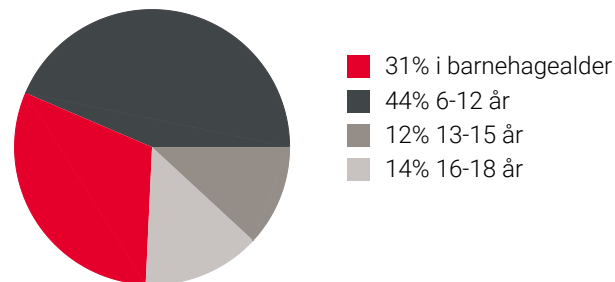
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Xhibition 15 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

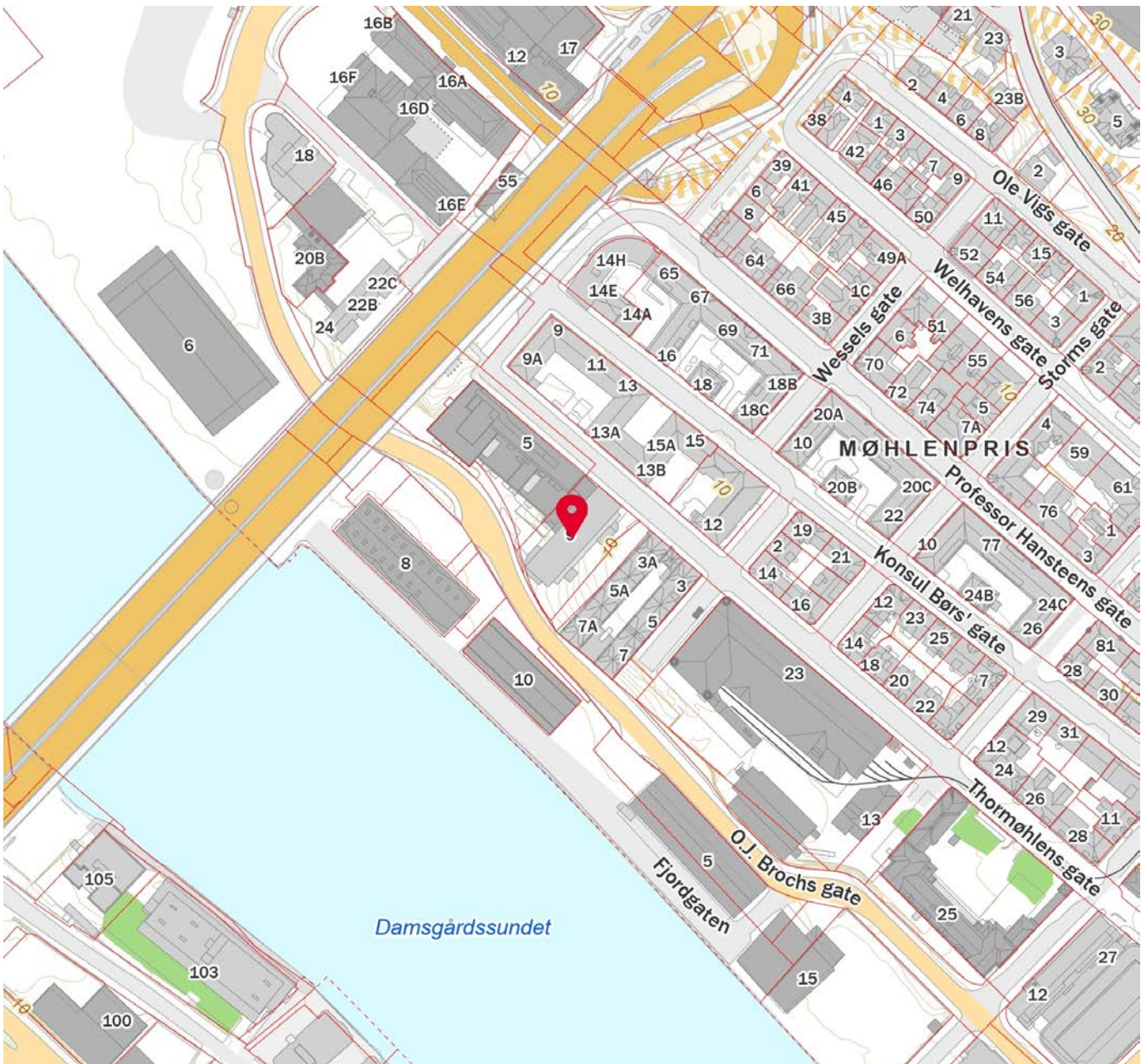


0% 58%

-  Møhlenpris
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Thormøhlens gate 9
5006 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre