

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Felleskostn.: Kr 2 250,-
Selger: Lars Mossige Øverland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 112/117 kvm
Tomtstr.: 189.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 24
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1503260053

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Bjørnsons gate 23 D – en gjennomført og innbydende bolig med moderne standard, praktiske løsninger og en svært attraktiv beliggenhet. Boligen byr på gode oppholdsrom og en praktisk planløsning. Leiligheten fremstår innbydende med flotte overflater og moderne fargevalg.

Oppsummert:

- Ingen TG 3 i tilstandsrapport.
- Kort gange til bybanestopp for linje 1 og for linje 2
- Ca. 7-8 minutter med bybanen til sentrum
- Ca. 2 minutter med bybanen til Haukeland Sjukehus
- 150 m til Kiwi Kronstad
- 400 m til HVL
- Tak fra 2025

Leiligheten er innredet med:

1. etg: Entré/gang, bad, stue/kjøkken, to soverom.
U. etg (ikke godkjent): Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
Bod i underetasjen.

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	80
Nabolagsprofil	99
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 kvm

Entré (1,6 m²)

Stue (14,5 m²)

Kjøkken (13,7 m²)

Soverom (12,2 m²)

Bad (3,9 m²)

Vaskerom (2,0 m²)

BRA-e: 5 kvm

Ekstern bod (4,5 m²)

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

Entré/gang (5,5 m²)

Bad (3,3 m²),

Stue/kjøkken (28,0 m²)

Soverom 1 (13,8 m²)

Soverom 2 (5,9 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

189.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i sameiet. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Leiligheten har en usedvanlig sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad, i et veletablert og trivelig nabolag som de siste årene har gjennomgått en spennende utvikling. Her bor du i et område som passer perfekt for mennesker i alle livsfaser, enten du er student, yrkesaktiv, småbarnsforelder eller bare ønsker å bo komfortabelt og praktisk.

Bare et par minutters gange unna finner du buss- og bybanestoppet på Kronstad – et av Bybanens viktigste knutepunkt. Med både linje 1 og 2 tilgjengelig, kommer du deg raskt og enkelt til Bergen sentrum, Flesland, Fyllingsdalen, Haukeland Universitetssjukehus, Nesttun og resten av byen. Fra dørstokken er det rundt 12 minutter med bybane til sentrum.

Nabolaget byr på et mangfold av servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og trivelig. Kiwi, Spar og Rema 1000 ligger alle i nærheten, og et godt utvalg av spisesteder er kun en kort rusletur unna. Her kan Godt Brød, Greek Gyros House, HoHo Snadderamat og Ti Amo Pizzeria nevnes. På Danmarks plass, et par minutter unna, finner du et enda større utvalg med populære restauranter som Bien, JaJa og Arti, samt apotek, lege, bakeri og andre nødvendige fasiliteter.

For studenter er beliggenheten svært god, Høgskulen på Vestlandet, Høgskolen Kristiania og Universitetet i Bergen ligger bare en kort spasertur unna, og BI Bergen og øvrige fakulteter nås raskt med bybane, buss eller sykkel. Store arbeidsplasser som Haukeland Universitetssjukehus, Haralds plass Diakonale sykehus, Odontologen, Mindemyren, Solheimsviken Næringspark, DNB i Solheimsviken og Media City Bergen ligger også innenfor kort reisevei.

Familier vil sette pris på det brede tilbudet av barnehager og skoler i nærområdet, som Kronstad Oppveksttun, Gimle Oppveksttun, daVinci Montessoriskole, Ny Krohnborg skole og Årstad videregående skole. Flere idrettsanlegg og ballbaner i området sørger for gode aktivitetsmuligheter for barn og unge.

Kronstad er dessuten et fantastisk utgangspunkt for friluftselkere. Her bor du omkranset av flotte turområder: Solheimsvatnet, Løvstien, Løvsbakken, Store Lungegårdsvann, Ulriken og Fløyen ligger alle innen kort rekkevidde og byr på alt fra rolige turer til mer krevende fjellturer med panoramautsikt. For innendørs trening finner du Sammen Kronstad X, SATS og Family Sports Club rett i nærheten. AdO Arena med svømmehall og stupetårn er også lett tilgjengelig. Ønsker du stemningsfulle fotballopplevelser, basket, turn eller mulighet for å stå på skøyter innendørs, er det

gangavstand til Brann Stadion, Haukelandshallen, Bergenshallen og Turnkassen.

Kort oppsummert, her bor du midt i et område som kombinerer byliv, natur og fantastiske kollektivmuligheter. Dette er på mange måter Kronstad på sitt aller beste.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Kronstad skole (1-7 kl.)
- Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)
- daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
- Årstad videregående skole
- NTG Brann Stadion

Barnehager i nærheten:

- Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 år)
- Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år)
- Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.

Vegger mot grunn i naturstein.

Gulv mot grunn i betong.

Ukjent drenering.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt.
Pusset og malt overflate. Innvendig påføret plateledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer i 1. etasje fra 1980.
PVC-vinduer i underetasjen fra 2021.

Dører:

Slett entrédører med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Nyere dører. 2-fløyet balkongdør med isolerglass i PVC-karmer i underetasjen. Dør fra 2021.
Nyere entrédører. Balkongdør fra 2021.

Tak/taktekking:

Valmet takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert metall.
Taktekkingen er nylig skiftet.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?: 2021

Firmanavn: Ovi Bygg & Renovasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: I henhold til opplysninger mottatt fra tidligere eier skal det være utført arbeid på våtrom. Undertegnede har ikke selv utført arbeidene og kjenner ikke detaljene utover mottatt dokumentasjon /informasjon som følger her: Nytt bad i kjeller oktober 2021 (Ovi bygg og renovasjon AS) Bad i 1 etg. Fra desember 2012. Jeg har ikke gjort arbeid der selv etter min overtakelse.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: I henhold til opplysninger mottatt fra tidligere eier skal det være utført arbeid på våtrom. Undertegnede har ikke selv utført arbeidene og kjenner ikke detaljene utover mottatt dokumentasjon /informasjon som følger her: Medhjelper / dugnad under Ovi Bygg & Renovasjons arbeid. Jeg har ikke gjort arbeid der selv etter min overtakelse.

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tidligere eier opplyste at tettesjikt, membran eller sluk skal være fornyet/oppgradert. Jeg har ikke selv utført eller kontrollert arbeidene.

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

- Ja

Eier av seksjonen med direkte tilknytning til byggets yttertak opplevde tidligere en lekkasje. Som følge av dette besluttet sameiet å gjennomføre full utskifting av hele yttertaket for å sikre en varig og fremtidsrettet løsning.

Arbeidene ble utført av profesjonell entreprenør, Nesttun Bygg, og ble ferdigstilt i desember 2025.

Hele yttertaket er dermed nytt.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nesttun Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Yttertaket ble totalrehabilitert etter at det ble avdekket en mindre lekkasje i en annen seksjon med tilknytning til taket. Som del av arbeidene ble eksisterende taktekkning fjernet i sin helhet og nytt yttertak etablert. Arbeidene ble utført av profesjonell entreprenør, Nesttun Bygg, og ferdigstilt i desember 2025.

Yttertaket er dermed helt nytt.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bo rør og elektro AS & Veka VVS

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier. Bo rør og elektro 1etg 2012. Veka VVS kjeller 2021. Ikke gjort annet i min eie periode.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Elektriker har utført arbeid men det foreligger ingen samsvarserklæring på dette. Det er ikke oppgitt når dette ble utført, har derfor satt 2021 under årstall, da det må stå ett tall der. Ingen ytterligere

arbeid utført i min eie tid. Aldri opplevd noen elektriske problemer.

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

- Ja

Første etasje/underetasjen er innredet og oppgradert med kjøkken, stue, bad og oppholdsrom, og benyttes i dag som egen boenhet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Eiendommen er innredet med hoveddel og separat innredet underetasje. Den innredede underetasjen har vært benyttet til utleie i eierperioden.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Bjørnsons gate 23 D – en gjennomført og innbydende bolig med moderne standard, praktiske løsninger og en svært attraktiv beliggenhet. Boligen byr på gode oppholdsrom og en praktisk planløsning. Leiligheten fremstår innbydende med flotte overflater og moderne fargevalg.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort avstand til "alt" man trenger i hverdagen. Det er kort gangavstand til bybanestopp for linje 1 og 2, Høgskulen på Vestlandet, treningssenter og butikker. Videre er det 7-8 minutter til sentrum med bybanen, hvor en kan finne et rikt service- og kulturtilbud.

Entré/gang – 5,5 m²

Lys og praktisk entré med en god og funksjonell utforming. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og rommet gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk av boligen.

Stue/kjøkken – 28,0 m²

Boligens naturlige samlingspunkt er den åpne og romslige stue- og kjøkkenløsningen. Rommet har gode lysforhold og en planløsning som gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet har en moderne utførelse med glatte fronter og vitrineskap fra IKEA.

Innredningen har laminat benkeplate og nedfelt stålvask. Over benkeplaten er det fliser, samt praktisk belysning og stikkontakter under overskapene. Integreerte hvitevarer består av stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp på 80 cm, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenet er praktisk innredet med kjøkkenøy, som bidrar både

til mer lagrings- og oppbevaringsplass, samt kan benyttes som spiseplass.

Bad – 3,3 m²

Flislagt bad fra 2012 med keramiske fliser på gulv og vegger, malte flater i himling og innfelte spotter.

Badet inneholder baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass. Dusjen er utstyrt med både takdusj og hånddusj. Videre finnes opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektriske varmekabler i gulv, plastsluk og elektrisk avtrekksvifte på vegg.

Soverom 1 – 13,8 m²

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Et lyst og behagelig rom med gode møbleringsmuligheter.

Soverom 2 – 5,9 m²

Et praktisk rom som passer godt som barnerom, gjesterom, kontor eller garderoberom.

Underetasje

Det gjøres oppmerksom på at rommene i underetasjen ikke er godkjent for dagens bruk og varig opphold. Rommene beskrives derfor under som hva de er benyttet som, ikke hva de er godkjent som.

Entré 1,6 m²

Praktisk inngangsparti med enkel adkomst videre inn i underetasjen.

Stue 14,5 m²

Innredet som et ekstra oppholdsrom. Rommet har plass til sofagruppe og mediemøblement.

Kjøkken 13,7 m²

Kjøkkeninnredning fra 2021 fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stålvaske. Over benkeplaten er det fliser samt belysning og stikk under overskap. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, induksjonstopp, smal oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator fra Flexit.

Soverom 12,2 m²

Innredet som soverom med plass til seng og oppbevaring.

Bad 3,9 m²

Flislagt bad fra 2021 med keramiske fliser på gulv og vegger, malte flater i himling og innfelte spotter. Rommet inneholder baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass. Dusjen har både takdusj og hånddusj. Det er elektriske varmekabler i gulv, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Arbeidene er opplyst utført av Ovi Bygg og Renovasjon.

Vaskerom 2,0 m²

Praktisk vaskerom fra 2021 med keramiske fliser på gulv, sokkelflis, malte flater på vegger og i himling samt innfelte spotter.

Rommet inneholder innredning med laminat benkeplate, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder, sikringsskap og fordelerskap for rør-i-rør-system.

Det er elektriske varmekabler i gulv, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Ekstern bod – 4,5 m²

Boligen disponerer en ekstern bod med god lagringsplass til sesongutstyr, sykler, sportsutstyr og øvrige eiendeler.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Leiligheten har ikke fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon: Stedvise sprekker i fasaden.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

Utvendig > Vinduer: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Trege vinduer og slitte pakninger. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren. Eldre drenering medfører risiko for fuktinnsig, muggvekst og skader over tid.

Våtrom > Underetasje > Bad (3,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning: Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Tiltak: Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Overflater Gulv: Det er registrert bom i flere fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Tiltak: Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke mulig å verifisere avslutning av evt. mansjett mot sluk. Usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning: Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Tiltak: Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere dreksåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (2,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot skillevegg

mellom byggene.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sameiet disponerer en parkeringsplass.

- Seksjonseiere som selv bor i sameiet har førsterett til parkeringsplassen.
- Dersom ingen seksjonseiere benytter plassen, kan den leies ut eksternt.
- Leiepris fastsettes til kr 500 per måned.
- Inntekter fra utleie tilfaller sameiet.

Arealet er egnet for mindre kjøretøy, og det gjelder følgende størrelsesbegrensninger:

- Maks lengde: 4,00 meter
- Maks bredde: 1,80 meter
- Maks totalvekt: 2 000 kg
- Tillatte kjøretøytyper: små elbiler (f.eks. BMW i3), småbiler i tilsvarende segment, motorsykel eller moped.

Kjøretøy som overskrider disse målene kan ikke parkeres på arealet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF forsikring, polisenummer SP7285232.1.5

Diverse

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Seksjon 1 har enerett til arealet foran

kjellerinngang, slik dette er angitt på vedlagt kart/skisse (vedlegg 1). Seksjon 1 skal selv bekoste alt vedlikehold, eventuell fornyelse og øvrige kostnader knyttet til dette

arealet.

Seksjon 2 skal ha rett til adkomst til bod over det nevnte arealet.

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

Vedovn i stue i 1. etasje. Rentbrennende type.

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad og i entré/gang i 1. etasje

El. varmekabler i underetasjen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (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))

176 140 (Omkostninger totalt)

188 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 178 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 180 840 (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 23 062 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 892 151 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 568 605 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.

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

1/2

Felleskostnader inkluderer

Beløpet dekker blant annet felles husforsikring for eiendommen, samt løpende avsetninger til fremtidig vedlikehold og drift av sameiet.

Felleskostnader kan øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men etter opplysninger mottatt fra sameiet er det ikke planlagt noen økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 250

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har en total formues på ca. 62 500,-.

Andel fellesformue

Kr 31 250

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørnsons gate 23D

Om sameiet

Informasjon fra årsmøte i 2026:

- Det ble orientert om at sameiet den siste tiden har gjennomført bygging/fornyelse av hele yttertaket på bygget.
- Videre er det opprettet et eget aksjeselskap (AS) med eget organisasjonsnummer, og husforsikringen for bygget er overført til dette selskapet.
- På bakgrunn av økte kostnader knyttet til husforsikring, etablering av nytt selskap, samt behov for avsetning til fremtidig vedlikehold, ble det enstemmig besluttet å øke felleskostnadene til kr 2 250 per måned per seksjon.

Sameiet disponerer én biloppstillingsplass beregnet for mindre biler.

Det ble besluttet følgende retningslinjer:

- Seksjonseiere som selv bor i sameiet har førsterett til parkeringsplassen.
- Dersom ingen seksjonseiere benytter plassen, kan den leies ut eksternt.
- Leiepris fastsettes til kr 500 per måned.
- Inntekter fra utleie tilfaller sameiet.
- Henviser til signert Addendum for parkering, samt kontrakt til bruk for utleie av parkeringsplass i SAK 3. for ytterligere informasjon.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 24, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/159/24/1:

23.12.1930 - Dokumentnr: 902520 - Bestemmelse iflg. skjøte

Forbud mot visse former for næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ikke tillatt med visse former for næringsvirksomhet på eiendommen.
- Prosjektert lekeplass er felelseie for eiendommene, og eiendommene har velles vedlikeholdsplikt av denne.
- Utskilte eiendommer har bruksrett til lekeplasen, samt den gjennom hovedeiendommens førende vei, som forbinder Bjørnsonsgaten med Fabrikgaten. Det påhviler de ti lveien, der forbinder Bjørnsonsgate med Fabrikgaten, støtende eiendommer vedlikehold og renhold av denne.

04.11.2020 - Dokumentnr: 3276687 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse til 4 stk 3-etasjes murbygning datert 26.11.1931.

Det foreligger ferdigattest på viniusendring datert 11.06.1981.

Det er foretatt ombygging av arealene i første etasje. Det minste soverommet var opprinnelig kjøkken og det største soverommet var opprinnelig stue. Stue og kjøkken var opprinnelig delt opp i to stuer.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens

forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger datert april og august 1929.
- Bygningsanmeldelse datert 11.10.1929 og 29.05.1929.
- Ekspedisjonsdokument datert 03.06.1929 og 22.10.1929, med uttalelser fra vann- og kloakkvesenet, brannvesenet, veivesenet, bygningsrådet, bygningssjefen m.m.
- Anmeldelse datert 20.02.1930, med uttalelse fra bygningsinspektør og bygningssjefen.
- Attest på besiktelse av pipe datert 03.01.1931.
- Attest fra vann- og kloakkvesenet datert 30.05.1932.
- Foto stemplet 01.12.1980.
- Søknad om byggetillatelse for skifting av vinduer datert 01.12.1980.
- Kart og tegning vindusendring stemplet med godkjenning 23.12.1980.
- Byggetillatelse for vindusendring datert 23.12.1980.

Det er gitt rammetillatelse til den andre seksjonen i bygget på:

- Fasadeendring: Innsetting av ett takvindu på størrelse 66x140 cm mot sør og utskifting av 3 takvinduer på størrelse 66x140 cm mot øst i tillegg til ny rømningsvei fra loft i form av stige (mot sør).
- Bruksendring på 14,2 kvm fra tilleggsdel til hoveddel på loft.
- Innlemmelse av deler av fellesareal (trappen) med loft (seksjon 2).

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.1981.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til sentrumsformål etter kommuneplanen.

Det gjøres oppmerksom på at nærområdet er under utvikling og at noe byggestøy i området må påberegnes.

Kommuneaplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Eiendommen er avsatt til sentrumsformål.

Hensynssoner i kommuneplan:

Kulturmiljø: Danmarks plass-Kronstad. Dekningsgrad 100 %.

Faresone: Luftkvalitet - r d sone. Dekningsgrad 100 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 20,6 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag

- Hovedtemaer som bystyret mener må berøres og prioriteres i arbeidet med bestemmelsene er følgende:

- a. Boligbygging
- b. Næringsutvikling
- c. Sosial infrastruktur
- d. Barn og unges medvirkning i planprosesser
- e. Innovasjon og teknologi
- f. Landbruk
- g. Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter
- h. Øvrig byggesone
- i. Strandsone
- j. Parkering
- k. Arkitektur

Planid: 10170000

Plannavn: ÅRSTAD. IBSENS GATE NR 69X, LEKEPLASS

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1947.

- Gjelder regulering av tomten "Ibsensgate 69X" til lekeplass.

Planid: 60050000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 86 OG 87, FABRIKKGATEN 7A OG 7B

Saksnr: 200507190

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2014.
- Opus AS i samarbeid med Link Arkitektur AS fremmer på vegne av Fabrikkgaten 7B AS planforslag for et område i Årstad bydel i Fabrikkgaten, sør for Danmarks plass.
- Bakgrunnen for planarbeidet er Fabrikkgaten 7B AS sitt ønske om å utvikle eiendommen gnr 159 bnr 86 m.fl. til hovedformål bolig med innslag av forretning i deler av nybygget samt garasjeanlegg i underetasjen. Det legges til rette for ca. 70 boenheter. For eksisterende bebyggelse innenfor planområdet videreføres dagens formål.
- Planlagt ny bebyggelse BB2 og F/K/B er vist som blokkbebyggelse fra 3 til 5 etasjer pluss parkeringskjeller. Deler av bygningen mot Fabrikkgaten er vist med 4 etasjer og en inntrukket 5. etasje. Mot Krohnhaugen er bygget vist med 3 og 4 etasjer pluss takterrasse.

Planid: 63800000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE

Saksnr: 201319978

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2019.
- Arkitektgruppen Cubus AS fremmer på vegne av Andr Olsen AS planforslag for et område på Kronstad i Årstad bydel. Planområdet er på 5,6 daa og omfatter eksisterende kvartal med gnr 162, bnr 551. Kvartalet ligger i krysset mellom Inndalsveien og Bjørnsons gate og har adresse Bjørnsons gate 29. Planområdet ligger innenfor senterområde S38 i kommuneplanens arealdel.
- Bakgrunnen for planarbeidet er at Andr Olsen kvartalet skal fornyes. Mye av bygningsmassen rives for å gi plass til ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen relaterer seg direkte til to viktige gater i området, samt til bybanelinjene Sentrum-Flesland og Sentrum-Fyllingsdalen. Intensjonen med planforslaget er å skape et lokalsenter for bydelen og for høgskolecampusen med spise- og møtesteder, dagligvarehandel, helsetjenester, treningstilbud og kontorbaserte virksomheter.

Planid: 70550000

Plannavn: Årstad. Gnr. 162, bnr. 555 mfl., Bjørnsons gate, næringsbygg

Saksnr: 202220670

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2025.
- Planområdet er lokalisert på Kronstad i Årstad bydel. Planområdet ligger sentralt plassert med kort avstand til både bybane- og busstopp, som samlet gir et bredt utvalg av reisemuligheter med hyppige avganger.
- I dag består området av et bygg fra 1960, som er tatt i bruk som mannskapsrigg. Planforslaget legger opp til oppføring av nytt næringsbygg som skal benyttes til kontorformål med inntil 49 arbeidsplasser. Dette forutsetter rivning av eksisterende bygg. Det nye bygget planlegges med arkitektoniske kvaliteter som tilpasses områdekarakteren og nærliggende bebyggelse. Bygningsmassen planlegges oppført ved bruk av bærekraftige byggematerialer. Det er ønske om å implementere

solcelle-anlegg på deler av taket.

- Planforslaget legger ikke opp til utbedring av infrastruktur. Det legges ikke opp til parkering

for bil, med unntak av HC-parkering som planlegges i nybyggets første etasje. Det legges også opp til tyverisikker sykkelparkering under tak i første etasje.

Planid: 64480000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT N3

Saksnr: 201413753

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2017.

- OPUS AS (konsulent) fremmet på vegne av OBOS Ulveseth Utvikling AS (forslagsstiller) planforslag for Kronstadparken i Årstad bydel. Planområdet utgjør ca. 10,3 dekar. Planområdet er tidligere regulert gjennom detaljregulering (planID 71200) til bolig, forretning og kontor, hvor det ble stilt krav om en bebyggelsesplan for felt N3.

- For vedtatt reguleringsplan er hovedformål bolig, men planen legger også opp til noe næringsareal og etablering av barnehage. Ettersom planen legger opp til 210 – 250 nye boenheter, fordres det at det etableres ny barnehage sentralt i boligområdet.

- Offentlig kjørevei og fortau i planområdet utvides, og overflateparkering erstattes av offentlig fortau. Fasadene på parkeringsanlegg skal beplantes, og området skal ha tyverisikker sykkelparkering under tak.

Planid: 61850000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2

Saksnr: 201018091

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2013.

- Opus Bergen AS fremmet på vegne av Kronstadparken Bolig AS forslag til detaljregulering av felt N2 i Kronstadparken, Årstad bydel (jf. plan 71200 Kronstadparken). Planområdet ligger vest for Bjørnsons gate og sør for felt N1, som for tiden er under utbygging.

- Planens hovedformål er kombinert bolig- og næringsbygg, offentlig torg, kjøreveg, uteoppholdsarealer og parkering. Eksisterende bygning i Bjørnsons gate 11 skal bevares.

- Størrelsen på området er ca. 9,2 daa, og samlet utnyttelse foreslås til % BRA = 373%, beregnet ut fra hele planområdet. Mot sør, vest og nord legges det opptil inntil 6 etasjer pluss en inntrukket toppetasje. Mot Bjørnsons gate i øst er det lagt opptil 4 etasjer pluss 2 inntrukne toppetasjer.

Planid: 61140000

Plannavn: ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN

Saksnr: 201737864

- Områderegulering ikrafttrådt i 2015.

- Områdereguleringsplan for Mindemyren (arealplan-ID 61140000) har som intensjon å transformere Mindemyren fra plasskrevende lager- og terminalvirksomhet til

sentrumsformål.

- Sentralt og gjennomgående fra nord til sør i området skal bybane og hovedrute for sykkelvei med fortau etableres. Denne saken gjelder oppheving av sykkelplan med arealplan-ID 19400000, og forslag til ny plan som legger til rette for sykkelvei med fortau (arealplan-ID 66070000). Planforslaget omfatter en parsell av delstrekning 5 til E39, sykkelstamvei fra Rådal til Bergen sentrum i Miljøløftet.

Planid: 16980000

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND

Saksnr: 201014884

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2004. Gjelder bybanestrekning.

Planid: 71140000

Plannavn: Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl., Delfelt S19 og S20, Mindemyren

Saksnr: 202224850

- Planforslag med vedtak fra bystyret 30.04.2026.

- A/STAB har på vegne av OBOS Nye Hjem utarbeidet planforslag for et omtrent 32 dekar stort område ved Fabrikkgaten og Kanalveien i Årstad bydel.

- Planforslaget innebærer transformasjon fra handel- og industriområde til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting gjennom en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygg. Det legges opp til omtrent 310 boliger og en barnehage for 80 barn. Byggehøyder på ny bebyggelse er foreslått fra 4 til 11 etasjer. Midt i planområdet skal det etableres allmenning med torg som avsatt i områdereguleringen. Bilparkering foreslås løst i anlegg under bakken med maksimalt 136 parkeringsplasser og atkomst fra Kanalveien.

Planid: 66520000

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN

Saksnr: 202220596

- Detaljregulering.

- Reguleringsplan for delfelt S23 er utarbeidet av LPO Bergen AS, på vegne av Kronstadaasen AS.

Hovedformål er å regulere S23 i hovedsak til nye boliger med utearealer, og å bevare de to villaene Fabrikkgaten 11 og 13. Delfelt S23 ligger i nord-østre spiss av

Mindemyren planområde. Området er

begrenset, 3.8 da, men ligger svært strategisk plassert med flere hensyn. To bybanespor krysser ved området, «syklostradaen» som går fra Fyllingsdalen til sentrum passerer langs fasade mot sør,

Campus Høyskolen ligger ca. 100 m unna, flere større utbyggingsområder er ferdigstilt i umiddelbar nærhet.

- Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for utvikling av eiendommene gnr. 159 bnr. 91, 92 og 94.

- Hensikten med planforslaget er å transformere område S23, med bevaring av to eksisterende villaer i Fabrikkgaten 11 og 13 og etablere boliger i tre nye bygg, Hus A, B og C. Hus C har kombinert bolig/næring (BOKAL) i nedre etasjer mot bybanelinje 2.

Planid: 64860000

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANEN BERGEN SENTRUM - FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 2 - MINDEMYREN

Saksnr: 201737864

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2017. Gjelder bybanestrekning.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 162/549

Bygningsnr: 139260155-2

Endring: Ombygging

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 10.10.2025

Saksnr: 202514215

- Gjelder Bjørnsons gate 26F.

Eiendom: 162/540

Bygningsnr: 139260066-1

Endring: Ombygging

Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 11.04.2025

Saksnr: 202312633

- Gjelder Bjørnsons gate 22.

Andre opplysninger

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

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter kr 15 000,-, markedspakke kr 24 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger/overtakelse kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få

dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

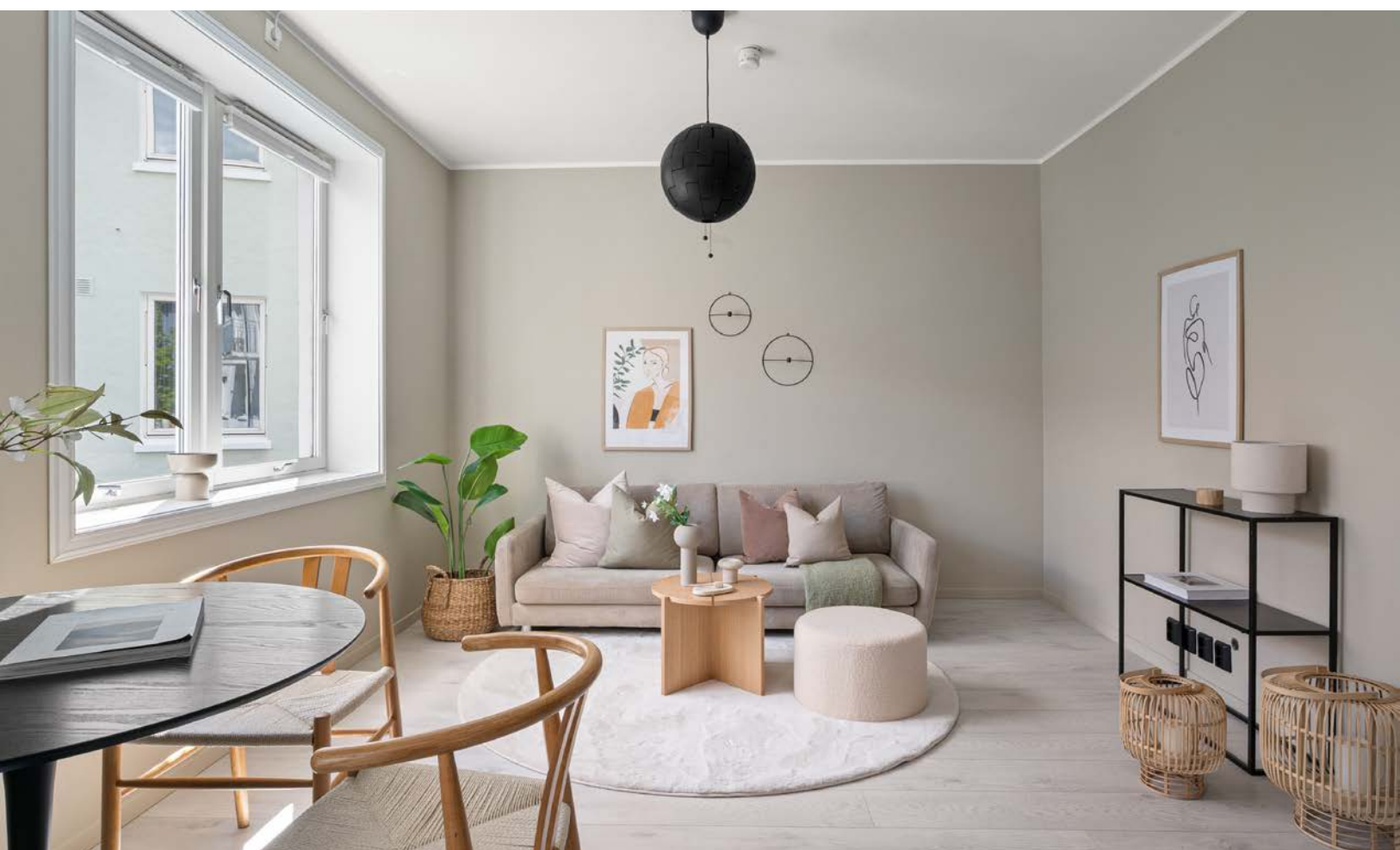
11.05.2026

Bjørnsons gate 23D
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

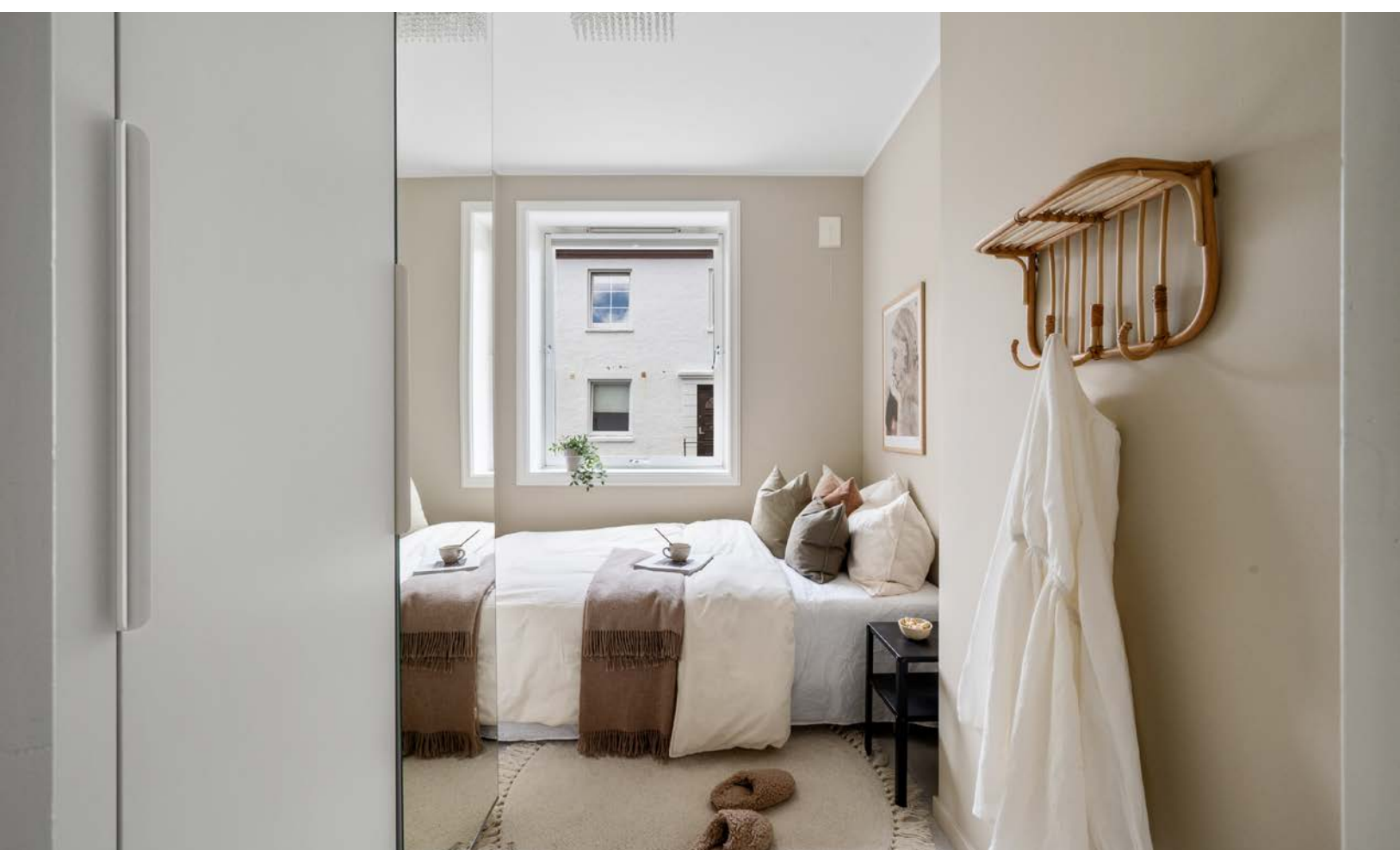






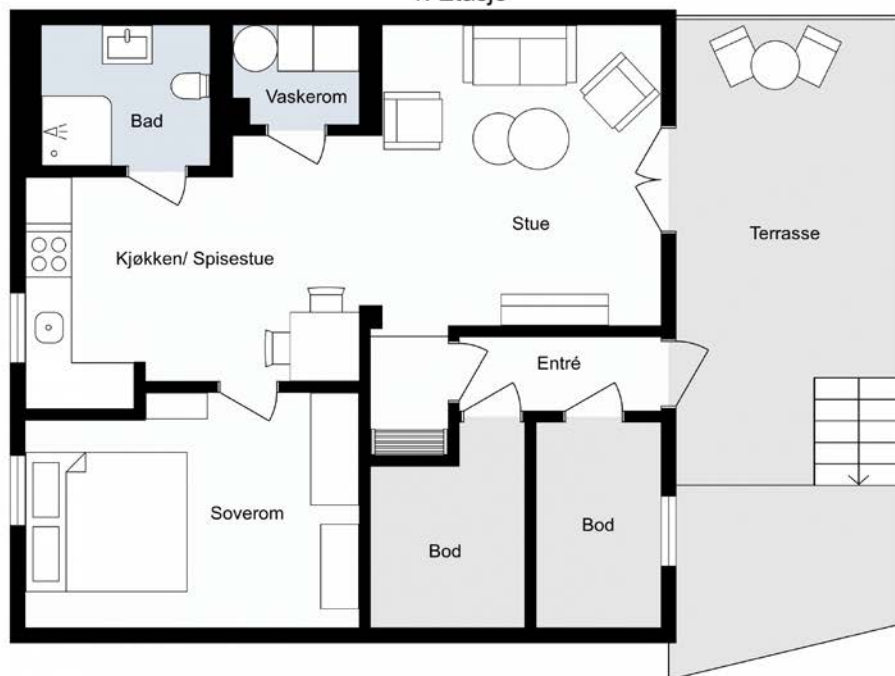








Bjørnsons gate 23D
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Bjørnsons gate 23D
Alternativ planløsning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Alternativ planløsning hovedetasje.











Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i småhus)
-  Bjørnsons gate 23D , 5059 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 159, bnr. 24, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3231

Eiendomsverdi ref nr: UE1153

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 1. etasje.
Tilleggsdel (ikke-godkjent) i underetasjen.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Hovedetasjen ble pusset opp i 2012. Tilleggsdel (ikke-godkjent) i underetasjen ble etablert rundt 2021. Taket er nylig skiftet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

En må være oppmerksom på at leiligheten befinner seg i et mindre sameie med tanke på felles vedlikeholdsplikt. Rapporten tar i hovedsak for seg den aktuelle leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Øvrige bygningsdeler er enklere vurdert hvor det var tilkomst for dette. Konf. styret vedr. eventuelle planer om oppgradering/vedlikehold på felles bygningsmasse, samt for vedtekter i forhold til hva som inngår i den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Kronstad og Danmarks plass. Det er kort vei til dagligvarebutikker, Bergen sentrum, Haukeland sykehus, HVL, UiB og BI. Bybanestoppene på Danmarks plass og Kronstad ligger like ved, noe som gir enkel tilgang til alle bydeler. I nabolaget finner du Spar Kronstadparken og Rema 1000 Minde. Området rundt Danmarks plass har et godt utvalg av spisesteder, som Bien og Kranen i Solheimsviken. For

de som liker å være aktive, er det kort vei til turstier på Ulriken og turveien rundt Lungegårdsvannet. Det finnes flere treningssentre i umiddelbar nærhet, og ADO Arena og Kronsminde idrettspark ligger en kort spasertur unna. Beliggenheten er praktisk for både studenter, ansatte ved sykehuset og de som jobber i sentrum.

TOMT

Tomten består hovedsakelig av eiendommens bygningsmasse. Stor felles terrasse ved inngangsparti til boligen med belysning, markise m.m. Egen terrasse i underetasjen.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Vegger mot grunn i naturstein.
Gulv mot grunn i betong.
Ukjent drenering.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt.
Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer i 1. etasje fra 1980.
PVC-vinduer i underetasjen fra 2021.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Nyere dører. 2-fløyet balkongdør med isolerglass i PVC-karmer i underetasjen. Dør fra 2021.
Nyere entrédører. Balkongdør fra 2021.

Tak/taktekking:

Valmet takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i sortlakkert metall.
Taktekkingen er nylig skiftet.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Terrasser/rekkverk:

Terrasse på 12,0 m² ved inngangspartiet i underetasjen. Det er også en felles terrasse på 25,0 m² ved inngangspartiet i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord. Rekkverk med stående/skråstilte panelbord på felles terrasse.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (1,6 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue (14,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til terrasse.

Kjøkken (13,7 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Ventilasjonsaggregat (i kjøkkenhette).

Soverom (12,2 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bad (3,9 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Vaskerom (2,0 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

1. etasje:

Entré/gang (5,5 m²)

Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (3,3 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (28,0 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Vedovn. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom 1 (13,8 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørgarderobe.

Soverom 2 (5,9 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

To varmtvannsberedere på ca. 100 liter.

Balansert ventilasjon i underetasjen.

Sikringssskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken i 1. etasje. Rentbrennende type.

El. varmekabler på bad og i entré/gang i 1. etasje

El. varmekabler i underetasjen.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg i underetasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

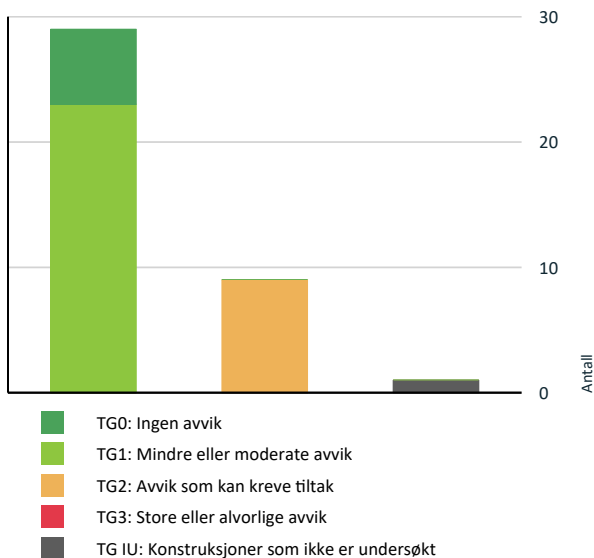
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i småhus)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tilleggsdel i underetasjen er ikke vist på tegninger. Dagens bruk er ikke godkjent.
- Kjøkken i 1. etasje er flyttet inn i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i småhus)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom (2,0 m²) >
Tilleggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker i fasaden.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Trege vinduer og slitte pakninger. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

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

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

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Våtrom > Underetasje > Bad (3,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Det vegghegte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert bom i flere fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er ikke mulig å verifisere avslutning av evt. mansjett mot sluk.
• Usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Det vegghegte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (3,3 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I SMÅHUS)



Byggeår
1935

Anvendelse

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Hovedetasjen ble pusset opp i 2012. Tilleggsdel (ikke-godkjent) i underetasjen ble etablert rundt 2021. Taket er nylig skiftet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekkingen er nylig skiftet.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp er nylig skiftet.

Merk:

Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Takrenner/nedløp (stål): ca. 20–30 år

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Innvendig påføret med bindingsverk, lekter og platekledning.

Veggkonstruksjonene er lukket og lar seg ikke kontrollere i sin helhet. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er utført destruktive inngrep om åpning av konstruksjoner, og det kan derfor ikke utelukke skjulte feil og mangler i konstruksjoner som ikke er synlig kun ved visuell inspeksjon.

Vedlikehold:

Pussete murvegger bør jevnlig kontrolleres for sprekker og skader. Puss og maling må vedlikeholdes for å hindre vanninntrengning, frostspreng og avskalling. Normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av k

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Puss: ca. 30–60 år

- Maling: ca. 10–20 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker i fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer i 1. etasje fra 1980.

PVC-vinduer i underetasjen fra 2021.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Trege vinduer og slitte pakninger. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.



1 TG 1 Dører

Kommentar

Slette entrédører med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.
Nyere dør.

2-fløyet balkongdør med isolerglass i PVC-karmer i underetasjen.
Dør fra 2021.

Hoveddør med malt dørbblad.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman på hoveddør.
Nyere dør.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Entrédør i underetasjen er noe treg og bør justeres.

Vedlikehold:
Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse på 12,0 m² ved inngangspartiet i underetasjen.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord.

Det er også en felles terrasse på 25,0 m² ved inngangspartiet i 1. etasje. Rekkverk med stående/skråstilte panelbord på felles terrasse.

Til informasjon:

Tilstandsrapport

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

– Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Kommentar

Det ble ikke registrert avvik utover normal brukslitasje.

Oppgraderinger:

- Overflater i underetasjen fra 2021.

- Overflater i 1. etasje er oppgradert rundt 2012 og senere.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tynge møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Kontrollerte rom:

Underetasje:

- Stue: 0-15 mm

- Kjøkken: 0-10 mm

1. etasje:

- Stue/kjøkken: 0-20 mm

- Soverom 1: 0-20 mm

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

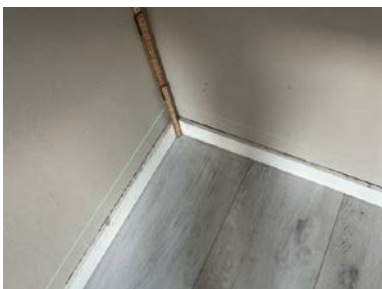
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Pipe og ildsted

Kommentar

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue i 1. etasje.. Rentbrennende type.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert).

1 TGO Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Det ble foretatt hulltaking fra påforet vegg på soverom i underetasjen.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,6% ved en temperatur på 19,3 grader.

Definisjon av målte verdier:

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.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

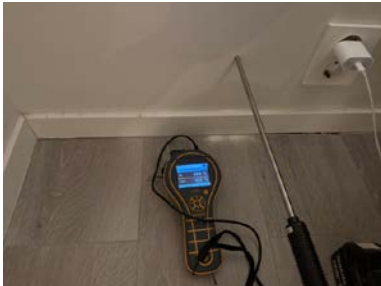
Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Hvite, formpresede innerdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpresede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (3,9 M²)

Generell

Kommentar

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Bad fra 2021 i følge tidl. salgsoppgaver.

Arbeidene er utført av Ovi Bygg og Renovasjon.

Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Det ble målt 28 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller

Tilstandsrapport

konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



UNDERETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).



UNDERETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghegte toalettet har en innebygd sistern uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

UNDERETASJE > BAD (3,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Kommentar

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil på vegg.

UNDERETASJE > BAD (3,9 M²)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble foretatt hulltaking fra tilleggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 31,6% ved en temperatur på 20,1 grader.

Definisjon av målte verdier:

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.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM (2,0 M²)

Generell

Kommentar

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Innredning med benkeplate i laminat, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereider, sikringsskap og fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Vaskerom fra 2021 i følge tidl. salgsoppgaver.

Arbeidene er utført av Ovi Bygg og Renovasjon.

Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,0 M²)

Overflater vegger og himling

Kommentar

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM (2,0 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,0 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

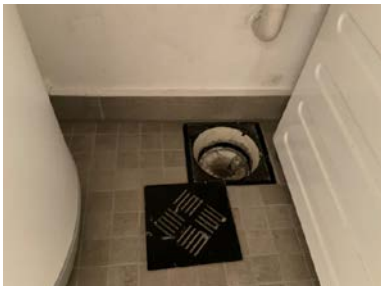
Kommentar

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det er ikke mulig å konstatere om membran er ført under klemring grunnet fliselim.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.



UNDERETASJE > VASKEROM (2,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,0 M²)

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot skillevegg mellom byggene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

Generell

Kommentar

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 2012.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

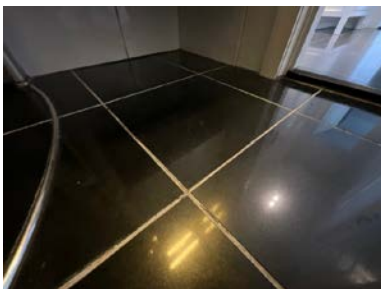
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i flere fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke mulig å verifisere avslutning av evt. mansjett mot sluk.
- Usikker oppbygging og restlevetid på evt. tettesjikt under flisene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghengte toalettet har en innebygd sisterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

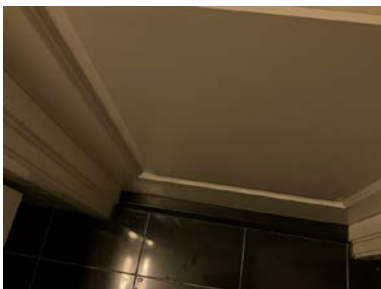
Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD (3,3 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,3% ved en temperatur på 15,2 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Tilstandsrapport

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.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN (13,7 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin (smal modell)
- Kjøleskap med frysedel

Hvitevarer fra Flexit.

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Kjøkkeninnredning fra 2021 i følge tidl. salgsoppgaver.

UNDERETASJE > KJØKKEN (13,7 M²)

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (28,0 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp (80 cm)
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel

Integrerte hvitevarer fra IKEA.

Takhengt ventilator fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra rundt 2012 i følge tidl. salgsoppgaver.

Merk:

Liten "bul" på en skapfront fra bakenforliggende skrue, av kosmetisk betydning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (28,0 M²)

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap på bad i begge leilighetene.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befarings. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Romventilasjon på soverom 1 i 1. etasje.

Balansert ventilasjon i hele underetasjen.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Ca. 100 liters varmtvannsbereider fra Høiax i underetasjen.

Ca. 100 liters varmtvannsbereider av ukjent merke i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Merk:

Begrenset tilkomst til bereder i 1. etasje.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

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.

Kommentar

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap i 1. etasje er plassert i gang.

Sikringsskap i underetasjen er plassert på kjøkkenet.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Sikringsskap i underetasjen inneholder 1 kurs på 63A, 1 kurs på 20A, 8 kurser på 15A og 2 kurser på 10A.

Sikringsskap i 1. etasje inneholder hovedsikring på 50A, 1 kurs på 20A, 7 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad og i entré/gang i 1. etasje

El. varmekabler i underetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Eier var ikke til stede ved befaringen, og spørsmål til eier er ikke besvart. Vurderingen er normalt basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon.

Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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?

Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om

Tilstandsrapport

elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget. Arbeider er utført i regi av tidligere eier(e). Ukjent historikk/dokumentasjon.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

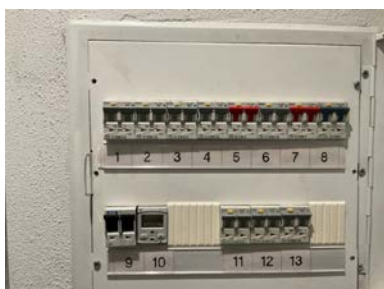
Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering gjelder for synlige deler. Store deler av grunnmuren er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4-18 år

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Nyere vannledning i plast (stikkledning) frem til påkoblingspunkt i følge tidl. salgsoppgaver.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

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 bygningsakknyndige 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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

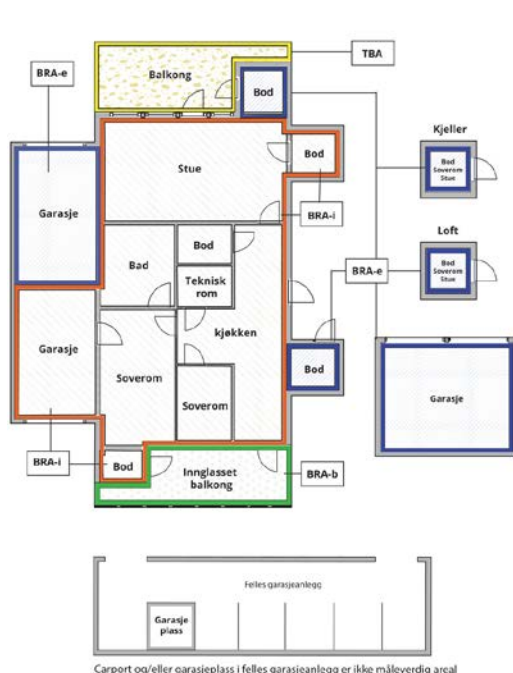
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i småhus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	51			51	12
1. etasje	61			61	
Underetasje		5		5	
SUM	112	5			12
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (1,6 m ²), stue (14,5 m ²), kjøkken (13,7 m ²), soverom (12,2 m ²), bad (3,9 m ²), vaskerom (2,0 m ²)		
1. etasje	Entré/gang (5,5 m ²), bad (3,3 m ²), stue/kjøkken (28,0 m ²), soverom 1 (13,8 m ²), soverom 2 (5,9 m ²)		
Underetasje		Ekstern bod (4,5 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i underetasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,40 meter målt i stue i underetasje.

Ca. 2,60 meter målt i stue/kjøkken i 1. etasje.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Pga. avrundingsregler kan det forekomme noe avvik. Oppmålingen er ikke kontrollert mot tegninger i forhold til dagens planløsning. Seksjoneringstegninger er ikke fremvist/kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

- Tilleggsdel i underetasjen er ikke vist på tegninger. Dagens bruk er ikke godkjent.
- Kjøkken i 1. etasje er flyttet inn i stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i småhus)	112	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	24		1	189 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Bjørnsons gate 23D

Hjemmelshaver

Øverland Lars Mossige

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.03.2026	Byggemeldte tegninger er gjennomgått. Øvrige deler av byggesak er ikke gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt. Egenerklærings skjema var ikke mottatt ved rapportdato. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag, uten eier tilsted	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lars Mossige Øverland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørnsons Gate 23D

5059 Bergen

4601-159/24/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ovi Bygg & Renovasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: I henhold til opplysninger mottatt fra tidligere eier skal det være utført arbeid på våtrom. Undertegnede har ikke selv utført arbeidene og kjenner ikke detaljene utover mottatt dokumentasjon /informasjon som følger her: Nytt bad i kjeller oktober 2021 (Ovi bygg og renovasjon AS) Bad i 1 etg. Fra desember 2012. Jeg har ikke gjort arbeid der selv etter min overtakelse.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: I henhold til opplysninger mottatt fra tidligere eier skal det være utført arbeid på våtrom. Undertegnede har ikke selv utført arbeidene og kjenner ikke detaljene utover mottatt dokumentasjon /informasjon som følger her: Medhjelper / dugnad under Ovi Bygg & Renovasjons arbeid. Jeg har ikke gjort arbeid der selv etter min overtakelse.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tidligere eier opplyste at tettesjikt, membran eller sluk skal være fornyet/oppgradert. Jeg har ikke selv utført eller kontrollert arbeidene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eier av seksjonen med direkte tilknytning til byggets yttertak opplevde tidligere en lekkasje.

Som følge av dette besluttet sameiet å gjennomføre full utskifting av hele yttertaket for å sikre en varig og fremtidsrettet løsning.

Arbeidene ble utført av profesjonell entreprenør, Nesttun Bygg, og ble ferdigstilt i desember 2025.

Hele yttertaket er dermed nytt.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nestun Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Yttertaket ble totalrehabilitert etter at det ble avdekket en mindre lekkasje i en annen seksjon med tilknytning til taket. Som del av arbeidene ble eksisterende taktekking fjernet i sin helhet og nytt yttertak etablert. Arbeidene ble utført av profesjonell entreprenør, Nestun Bygg, og ferdigstilt i desember 2025. Yttertaket er dermed helt nytt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bo rør og elektro AS & Veka VVS

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier. Bo rør og elektro 1etg 2012. Veka VVS kjeller 2021. Ikke gjort annet i min eie periode.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Elektriker har utført arbeid men det foreligger ingen samsvarserklæring på dette. Det er ikke oppgitt når dette ble utført, har derfor satt 2021 under årstall, da det må stå ett tall der. Ingen ytterligere arbeid utført i min eie tid. Aldri opplevd noen elektriske problemer.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Første etasje/underetasjen er innredet og oppgradert med kjøkken, stue, bad og oppholdsrom, og benyttes i dag som egen boenhet.

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?



♦ Ja

Eiendommen er innredet med hoveddel og separat innredet underetasje. Den innredede underetasjen har vært benyttet til utleie i eierperioden.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei**

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.

ADDENDUM TIL SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER

Regulering av bruk og utleie av sameiets parkeringsareal foran kjellerseksjonens terrasse

Dette addendumet gjelder som et tillegg til:

- Sameieavtale datert 04.06.2025, og
- Vedtekter for Sameiet Bjørnsonsgate 23D vedtatt 04.06.2025.

Addendumet regulerer bruken av parkeringsarealet foran kjellerseksjonens terrasse, som etter vedtektene (§3) disponeres eksklusivt av seksjon 1, men som eies av sameiet som fellesareal.

1. Formål

Formålet med dette addendumet er å fastsette klare regler for:

- hvem som kan bruke parkeringsarealet
- prioritet mellom seksjonseiere og leietakere
- håndtering av eksisterende leieforhold
- oppsigelsestid
- fordeling av leieinntekter
- ordning dersom begge seksjonseiere bor i eiendommen samtidig

2. Eierskap og disposisjon

Parkeringsarealet foran kjellerseksjonens terrasse er sameiets eiendom og inngår i fellesarealene.

Seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til selve terrassearealet, men parkeringsarealet reguleres av sameiet gjennom dette addendumet.

3. Rett til bruk av parkeringsarealet

Dersom en seksjonseier selv bebor sin seksjon, har vedkommende førsterett til å benytte parkeringsarealet.

Dersom seksjonen er utleid, kan parkeringsarealet leies ut til leietaker kun dersom ingen av seksjonseierne som bor i eiendommen ønsker å benytte plassen.

Dersom begge seksjonseiere bor i eiendommen samtidig, skal bruken av parkeringsarealet fordeles etter en rulleringsordning fastsatt av sameiet.

Rullering skjer årlig med mindre annet avtales skriftlig.

Rulleringsplan fastsettes på ordinært sameiermøte.

4. Eksisterende leieforhold

Dersom parkeringsarealet allerede er utleid når en seksjonseier flytter inn og ønsker å benytte plassen selv, kan leieforholdet sies opp.

Oppsigelsestiden for eksisterende leieforhold er 1 måned, med mindre lengre frist er skriftlig avtalt.

Sameiet skal varsle leietaker skriftlig om oppsigelsen.

5. Leieinntekter

All leie av parkeringsarealet administreres av sameiet.

Leieinntektene tilfaller sameiet i sin helhet, og inngår i sameiets fellesmidler.

Leiepris fastsettes av sameiermøtet.

6. Oppsigelsestid for fremtidige leieforhold

Alle fremtidige leieavtaler for parkeringsarealet skal ha en oppsigelsestid på 1 måned, med mindre partene skriftlig avtaler lengre frist.

7. Forvaltning og tvisteløsning

Styret forvalter ordningen og fører oversikt over hvem som disponerer parkeringsarealet.

Eventuelle uenigheter om bruken av parkeringsarealet avgjøres av sameiermøtet.

Tvister som ikke løses internt behandles etter punkt 9 i sameieavtalen.

8. Ikrafttredelse

Dette addendumet trer i kraft ved signering av begge seksjonseiere og gjelder som bindende tillegg til sameieavtalen og vedtektene. Addendumet følger eiendommen ved eierskifte.

Signaturer Dato: 10.05.26

Eier 1: Lars Mossige Øverland

Signatur: 
Lars Mossige Øverland (May 10, 2026 23:34:34 GMT+2)

Eier 2: Lars Ivar Welle-Nilsen

Signatur: 

Eier 2: Lina Kristin Welle-Nilsen

Signatur: 

SAMEIEAVTALE

Mellom:

Seksjon 1 (1. etg og Kjeller)

Lars Mossige Øverland adresse: Bjørnsons gate 23D, 5059 Bergen, heretter kalt "Eier 1".

og

Seksjon 2 (2.etg og loft)

Lars Welle-Nilsen, adresse: Eikeneset 8A, 5259 Hjellestad, heretter kalt "Eier 2".

Lina Welle-Nilsen, adresse: Eikeneset 8A, 5259 Hjellestad, heretter kalt "Eier 2".

1. FORMÅL

Denne avtalen regulerer rettigheter og plikter mellom Eier 1 og Eier 2, som i fellesskap eier eiendommen Bjørnsons gate 23D, med gnr. 159 og bnr. 24 i Bergen kommune. Eiendommen er delt i to enheter, seksjon 1 og seksjon 2.

Avtalen skal tinglyses som erklæring på eiendommen og gjelder også for fremtidige eiere.

2. SAMEIEBRØK

Sameierne har eierandeler i eiendommen jf. grunnboken som følger:

- Eier 1: 50 % (Seksjon 1)
- Eier 2: 50 % (Seksjon 2)

Sameiebrøken legges til grunn for fordeling av fellesutgifter, stemmerett og øvrige felles forpliktelser dersom ikke annet er skriftlig avtalt.

3. BRUKSRETT

Eier 1 har enerett til å bruke og disponere enhet 1, som utgjør kjeller og første etasje

Eier 2 har enerett til å bruke og disponere enhet 2, som utgjør andre etasje og loft.

Seksjon 2 har rett til utvendig tilkomst til bodareal i kjeller.

Seksjon 1 og 2 kan fritt seksjoneres, og seksjonering kan ikke motsettes av seksjon 1 eller 2.

Seksjon 1 har rett til å etablere tilkomst til kjeller i fellesareal under trapp til 2. etg. Tiltaket er søknadspliktig.

Seksjon 2 har rett til å innlemme tilleggsareal på loftet til seksjonen. Tilkomstdør kan da etableres i 1. eller 2. etasje. Tiltaket er søknadspliktig.

Eier av seksjon 1 kan ikke motsette seg søknad om godkjenning av loftet til egen enhet/seksjon. Eier av seksjon 2 kan ikke motsette seg søknad om godkjenning av kjeller til egen enhet/seksjon.

Seksjonene kan fritt utleies, både på kort og lang sikt, forutsatt at utleien er i samsvar med offentlig regelverk og ikke til vesentlig sjenanse for den andre sameieren.

4. FELLESAREALER

Sameierne har felles bruksrett til følgende arealer:

- Ytterdør til felles gang i kjeller med atkomst til boder.
- Ytterdør og felles gang i første etasje.

Felles utearealer på inngangssiden til første etasje disponeres i fellskap. Terrasseareal foran kjellerinngang disponeres eksklusivt av seksjon 1. Øvrig uteareal disponeres i fellskap.

5. VEDLIKEHOLD OG FELLESKOSTNADER

Sameierne forplikter seg til å vedlikeholde sine respektive enheter.

Fellesarealer vedlikeholdes i fellskap, med unntak av terrassedel foran kjellerinngang som disponeres og vedlikeholdes av seksjon 1.

Kostnader forbundet med vedlikehold av øvrige fellesarealer fordeles etter sameiebrøk med mindre annet er avtalt. Vedlikehold for terrassedel foran kjellerdør koster av seksjon 1.

Sameierne skal betale et månedlig fellesbeløp på kr 1 500 hver til sameiets konto. Beløpet kan justeres én gang per år etter enighet mellom partene, basert på dokumenterte kostnadsendringer eller planlagte vedlikeholdsbehov.

Dersom det vedtas større felles vedlikeholdstiltak som overstiger kr 50 000, skal partene sammen vurdere omkostningene og eventuelt en midlertidig forhøyelse av felleskostnaden eller opptak av felles lån. Låneopptak krever enstemmig vedtak og skriftlig samtykke fra begge parter.

Felleskostnader skal dekke felles bygningsforsikring, samt avsetning til felles vedlikehold.

Vedlikehold av tak, pipe med pipeløp, yttervegger og fellesarealer fordeles i hht. sameiebrøken. Den enkelte seksjon bærer selv kostnadene til fornying av viduer og ytterdør til sin seksjon.

6. FORSIKRING

Eiendommen skal være fullverdiforsikret. Forsikringspremien fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

7. LÅNEOPPTAK

Ingen av sameierne kan ta opp lån med pant i eiendommen uten skriftlig samtykke fra den andre sameieren.

Dersom det oppstår behov for større felles vedlikeholdstiltak som overstiger kr 50 000,-, skal partene sammen vurdere finansiering, herunder mulighet for felles låneopptak. Slikt låneopptak forutsetter skriftlig enighet mellom partene.

8. SALG OG OVERDRAGELSE

Sameierne har forkjøpsrett ved salg av hele eller deler av den andre sameierens andel.

Forkjøpsretten gjelder **ikke** ved overdragelse til:

- Ektefelle
- Samboer (i husstand i eller med felles barn)
- Livsarvinger (barn, barnebarn)

Forkjøpsretten gjelder derimot dersom disse senere ønsker å selge videre.

Ved salg eller overdragelse som utløser forkjøpsrett skal selgende part sende skriftlig melding til den andre sameieren med:

- Navn på kjøper/tilbudsgiver
- Kopi av bud, tilbud eller kjøpekontrakt
- Øvrige vilkår for avtalen

Den forkjøpsberettigede har 14 dager fra mottak av fullstendig dokumentasjon til å erklære forkjøpsrett på samme vilkår.

Dersom forkjøpsretten ikke benyttes innen fristen, står selger fritt til å gjennomføre salget som varslet, innen 60 dager.

Forkjøpsretten gjelder også ved indirekte eierskifte, som ved overføring til selskap kontrollert av selger, med mindre annet er skriftlig avtalt.

9. TVISTER

Ved tvist mellom sameierne som ikke kan løses i minnelighet, skal saken bringes inn for forliksrådet eller domstolene i Bergen kommune.

10. VARIGHET OG OPPHØR

Denne avtalen gjelder fra undertegningsdato og er bindende så lenge sameieforholdet består. Endringer i avtalen må være skriftlige og signert av begge parter.

Avtalen skal tinglyses og følge eiendommen ved eierskifte.

Dato: 04.06.2025

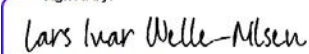
Signatur:

Lars Mossige Øverland


Signed by:

8010A3099F35432...

Lars Ivar Welle-Nilsen

Signed by:

C1A06ABE46874FB...

Lina Kristin Welle-Nilsen

Signed by:

C81336ED0C0D4E0...

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET
BJØRNSONGATE 23D
GNR. 159, BNR.24 I BERGEN KOMMUNE**

§1

SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er: Sameiet Bjørnsonsgate 23D, med forretningsadresse i Bergen kommune

§2

RETTLIG RÅDERETT

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

§3

FYSISK RÅDERETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Seksjon 1 har enerett til arealet foran kjellerinngang, slik dette er angitt på vedlagt kart/skisse (vedlegg 1). Seksjon 1 skal selv bekoste alt vedlikehold, eventuell fornyelse og øvrige kostnader knyttet til dette arealet. Seksjon 2 skal ha rett til adkomst til bod over det nevnte arealet.

§4

SAMEIEANDELER

Sameiet består av to seksjoner som fordeler seg på de enkelte seksjoner som følger:

Seksjon 1: 1/2

Seksjon 2: 1/2

§5

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier utad ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§6

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter ved eiendommen, som ikke gjelder direkte den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon, eller om en kostnad er fast uavhengig av sameiebrøken med det beløpet seksjonen påvirker kostnaden.

§7

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det samme gjelder for fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk av utearealer eller annet.

(Esl § 19, 5. ledd, jfr. § 20, 2. ledd)

§8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og et styremedlem. Styreleder velges særskilt for ett år.

§9

SAMEIEMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiemøte. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møte- Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlem og formann.

Hver seksjon har én stemme. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet fremgår av loven eller disse vedtektene. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt, fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

§10

ENDRING I VEDTEKTENE

Endring i sameievedtektene må være enstemmig.

§11

GENERELLE PLIKTER

Sameiet plikter å overholde eierseksjonsloven, oppdelingsbegjæringen, vedtektene og eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Sameiet skal også etterleve avtaler og regler som gjelder naboforhold, utomhusplan og eventuelle bruks- og vedlikeholdsavtaler knyttet til fellesarealer eller tilleggsarealer.

Bergen den 04.06.25

**Vedlegg til Sameieravtale i sameiet Bjørnsonsgate 23D
Gnr. 159 Bnr. 24 SNR 1.**

27.5.2025

Areal i front av hus tilhører seksjon 1, og skal vedlikeholdes av seksjonseier.



Det er bygget terrasse, trapp, lav bod og blomsterkasse

A: Bredden er 8,6 cm målt fra start av terrasse til og med blomsterkasse på venstre side.

B: Dybde er 3,20 meter fra vegg og ut til enden av terrassen

Området er p.t. dekket av terrassebord jf. følgende bilder fra forskjellige vinkler mot sør og nord.

Mot Sør

Mot Nord



Mot nord – viser øverste platå på terrassen



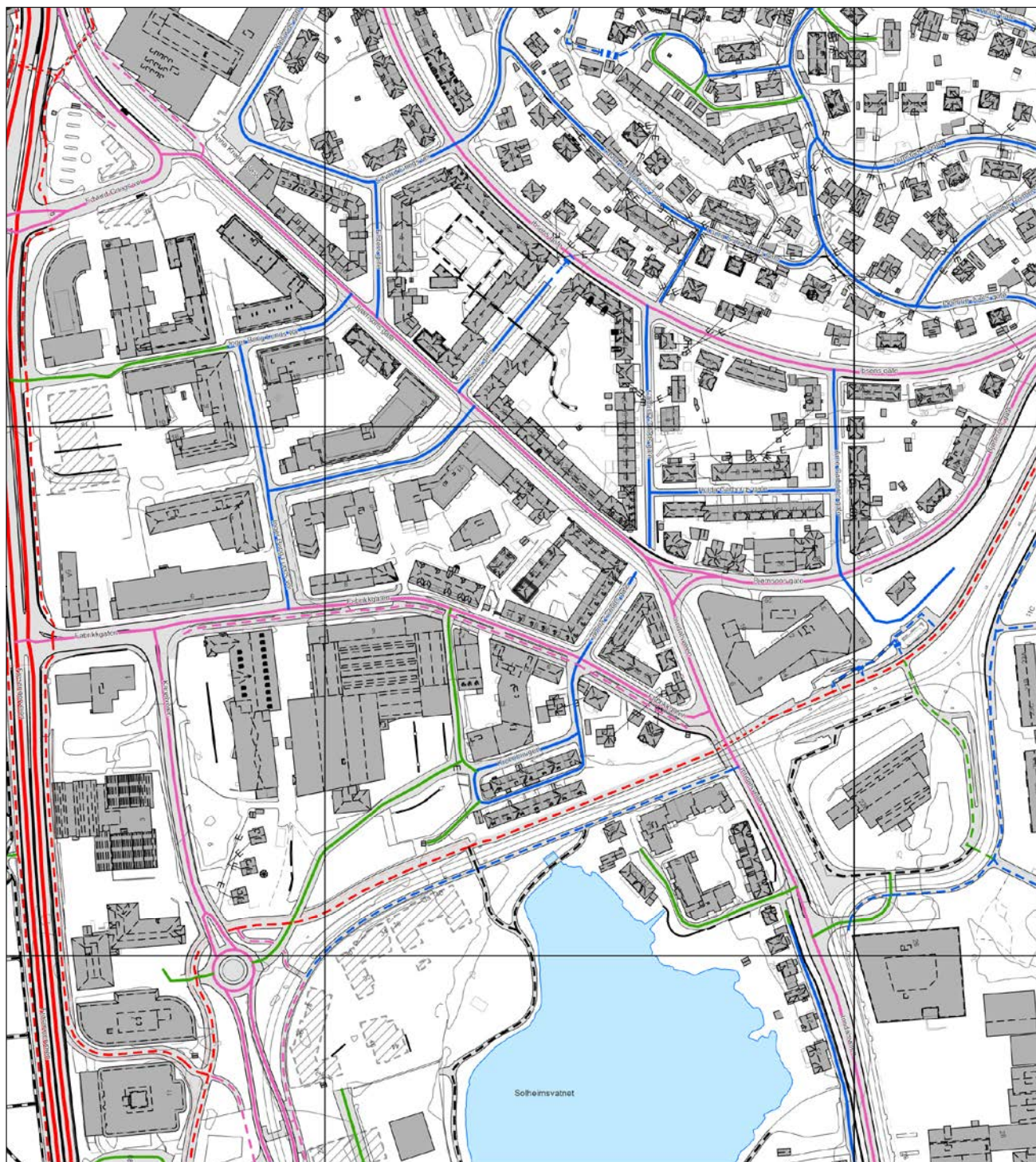


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/24/0/1
Adresse: Bjørnsons gate 23D, 5059 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

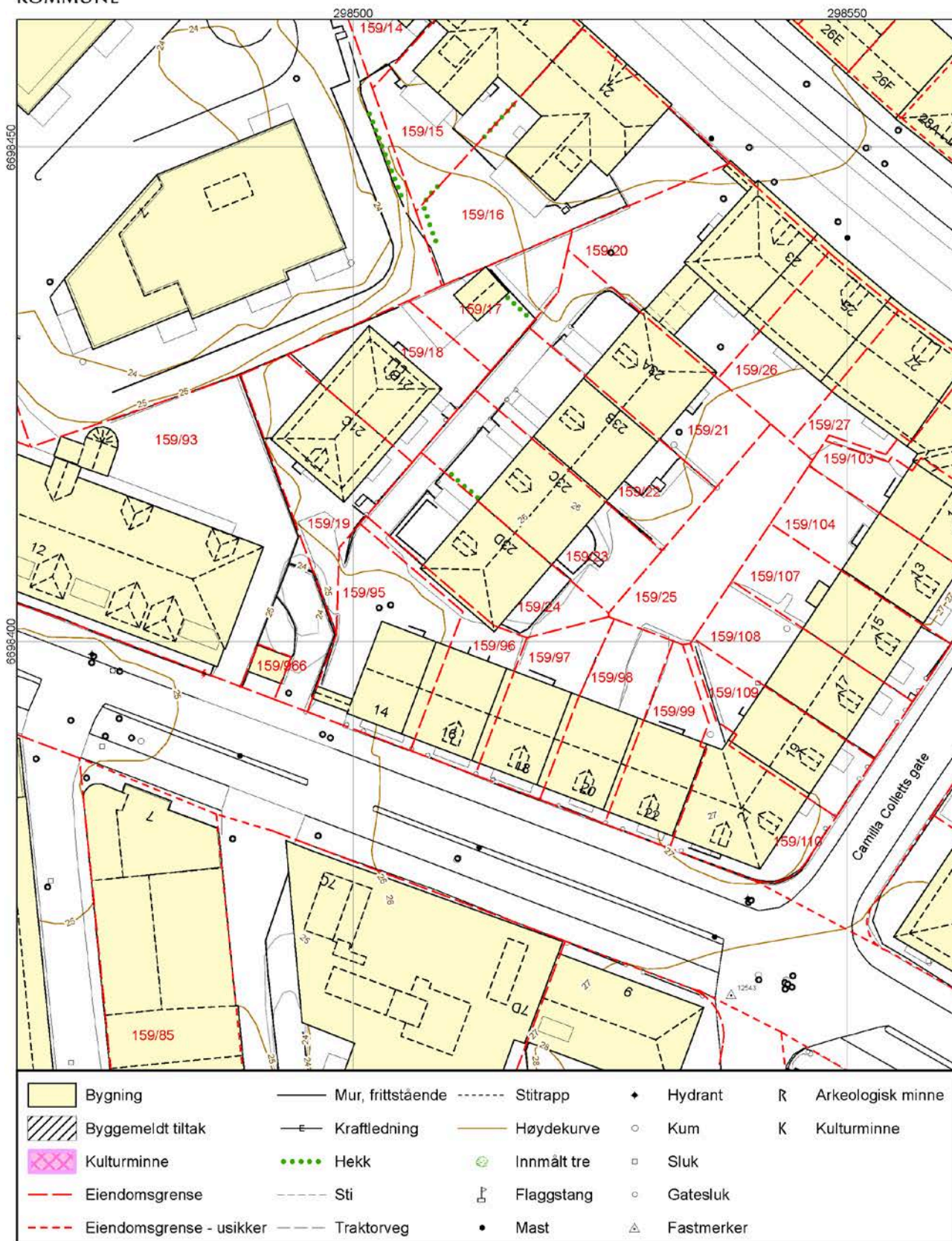


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/24/0/0
Adresse: Bjørnsøns gate 23D



Nabolagsprofil

Bjørnsons gate 23D - Nabolaget Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Kronstad Linje 1, 2	3 min 0.3 km
Fjøsangervn Solheim kap. Linje NW400	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.7 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	13 min 1 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	9 min 0.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	15 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	7 min 0.6 km
NTG Brann Stadion	15 min



Kvalitet på skolene

Bra 64/100



Opplevd trygghet

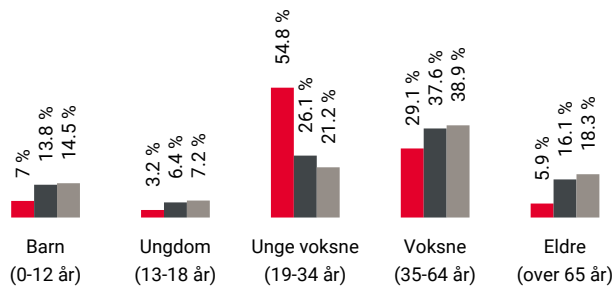
Trygt 62/100



Naboskapet

Høflige 43/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsonsgate/Fabrikkgate...	1 542	1 104
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kronstad Oppveksttun barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 0.7 km
Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 0.7 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (0-5 ... 45 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Kronstad Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Kronstad X	4 min



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

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



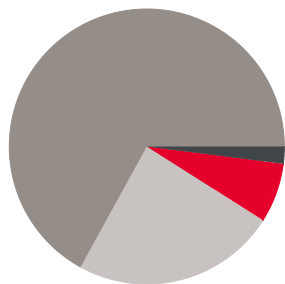
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 75/100

Sport

	Krohnsminde idrettsplass Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min	0.5 km
	Bergen yrkesskole Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Sammen Kronstad	3 min	
	MOVA Kronstad	5 min	

Boligmasse



- 7% enebolig
- 2% rekkehus
- 67% blokk
- 24% annet

«Godt kollektivtilbud og fint å bo for studenter»

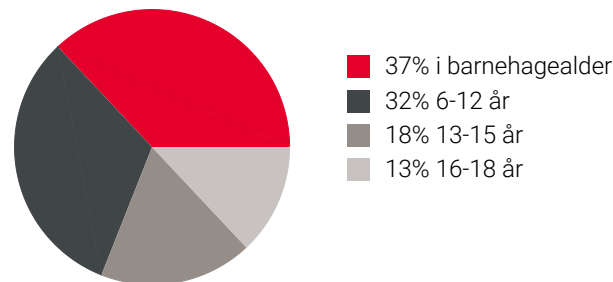
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bergen Storsenter	5 min
	Apotek 1 Kronstad	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

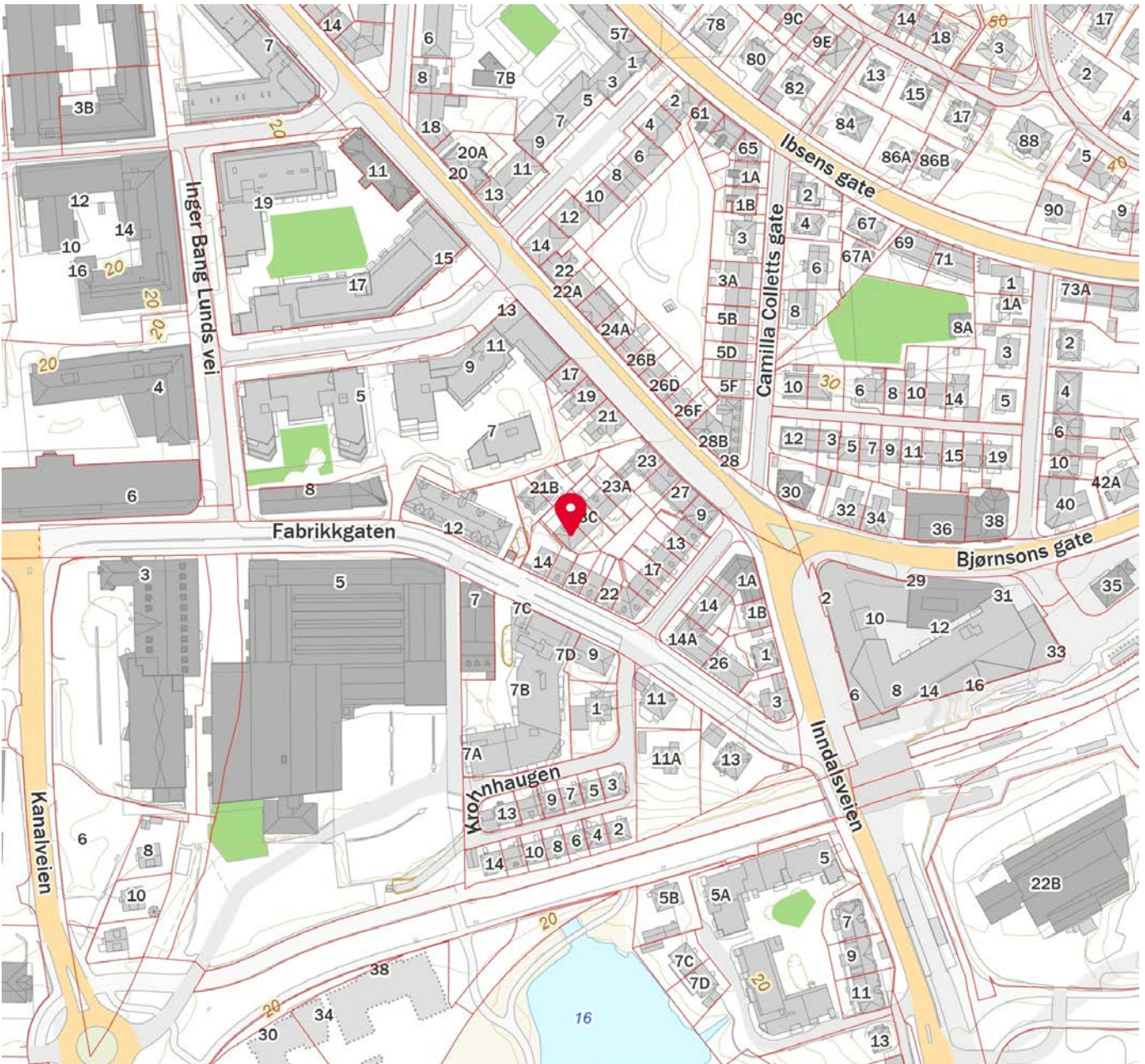
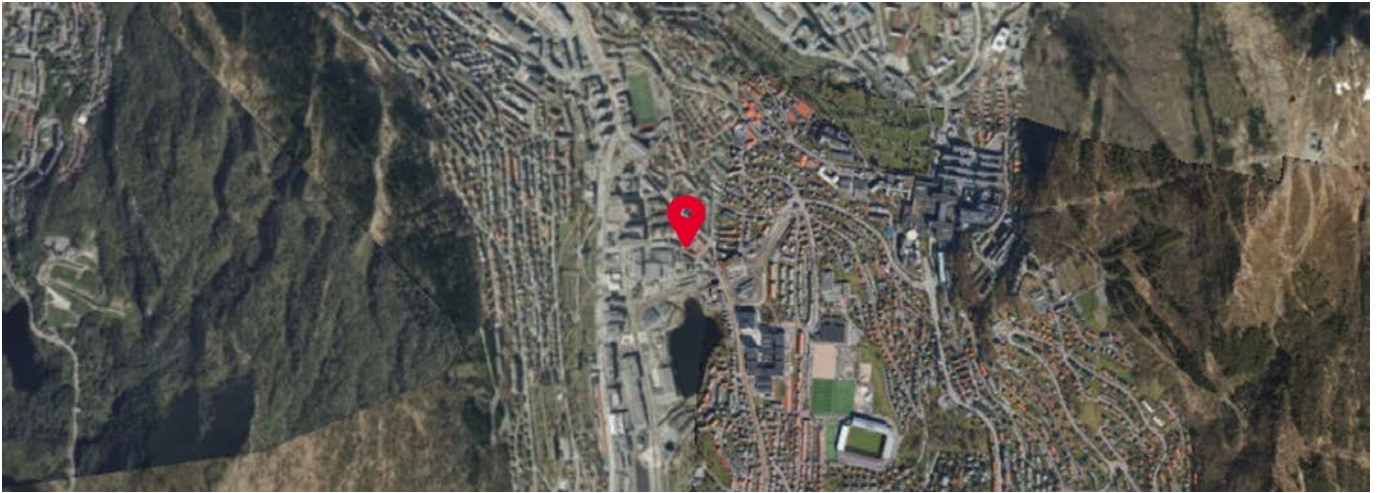


0% 58%

- Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613205901
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
280385	PEDERSEN ERIK EIDE	L0101	BJØRNSONS GATE 23 D, 5059 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	159	24

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	159	24	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	159	24	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Bok 202012436

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bergen	Postboks 7700, 5020 BERGEN	Hilde Ingebrigtsen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Knut Grahl-Madsen	110352 [redacted]	knutgrahl@yahoo.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Storehovden 7	5221	Nesttun	90072036

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen kommune	159	24	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
280385 [redacted]	Erik Eide Pedersen	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 2				Nevner = 2															

Dato	Innsenderens underskrift
24092020	<i>Knut Grahl-Madsen</i>

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

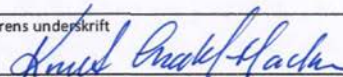
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
24092020

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

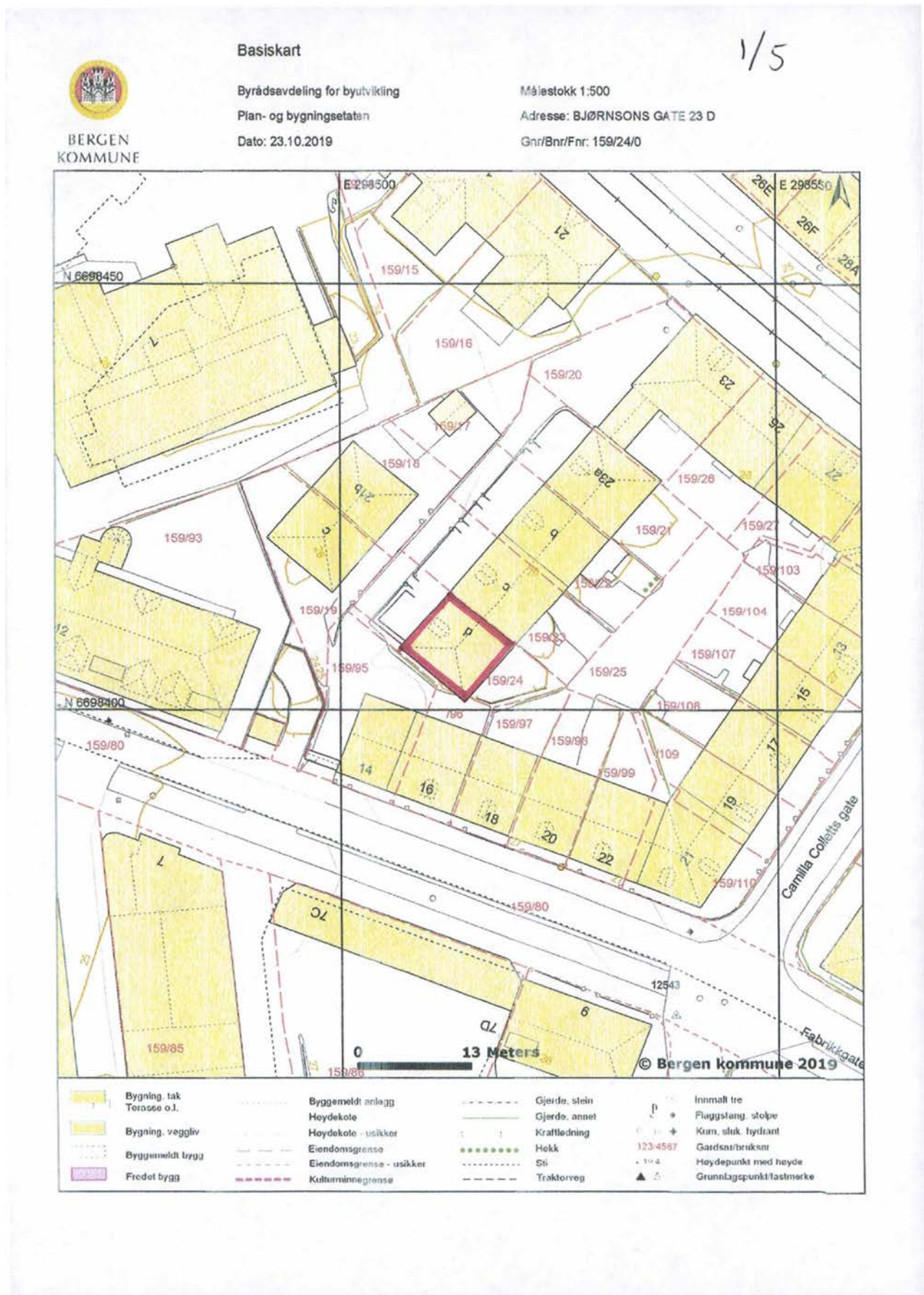
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

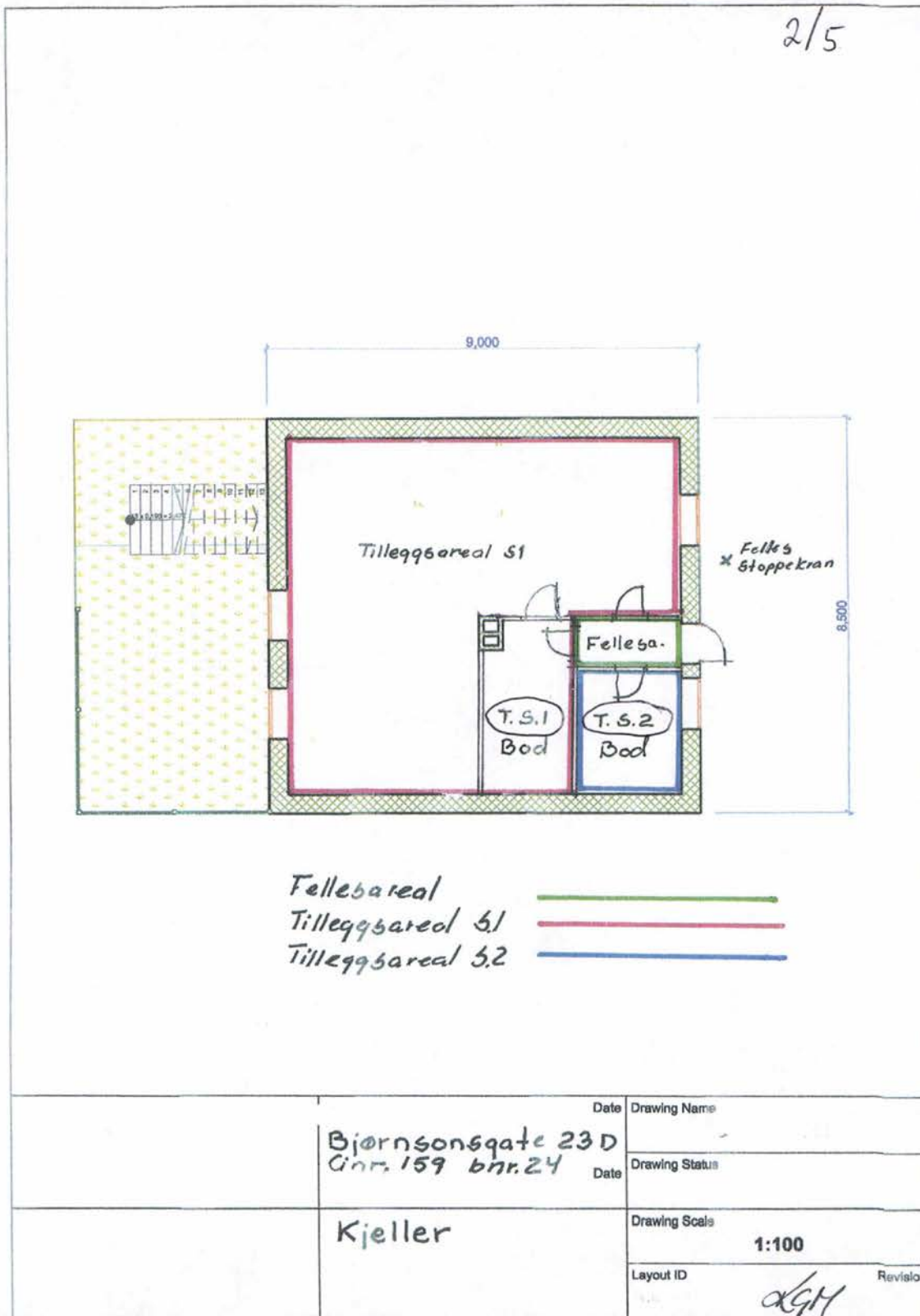
10. Underskrifter		
Sted og dato Bergen 24.09.2020	Hjemmelshavers underskrift <i>Erik E. Pedersen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Erik Eide Pedersen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

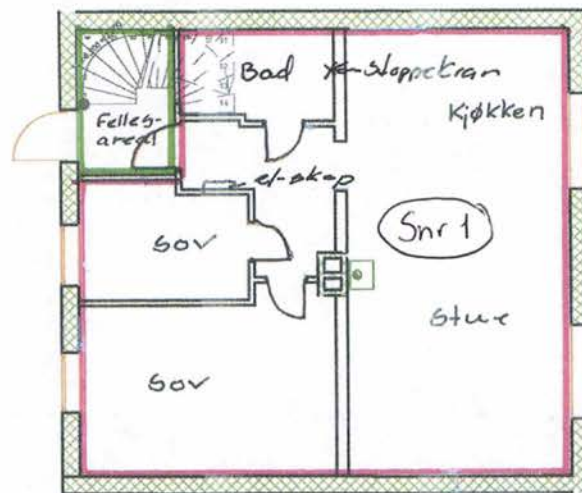
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4601	Kommunens navn BERGEN	Gårdsnr. 159	Bruksnr. 24	Festenr.
Dato 11.10.2020	Underskrift <i>Hilde Ingebrikt</i> <i>Vivian A. Skaffstad</i>	Stempel BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten		

Dato 24/9-2020	Innsenderens underskrift <i>Knut Anakstadson</i>
-------------------	-----------------------------------------------------





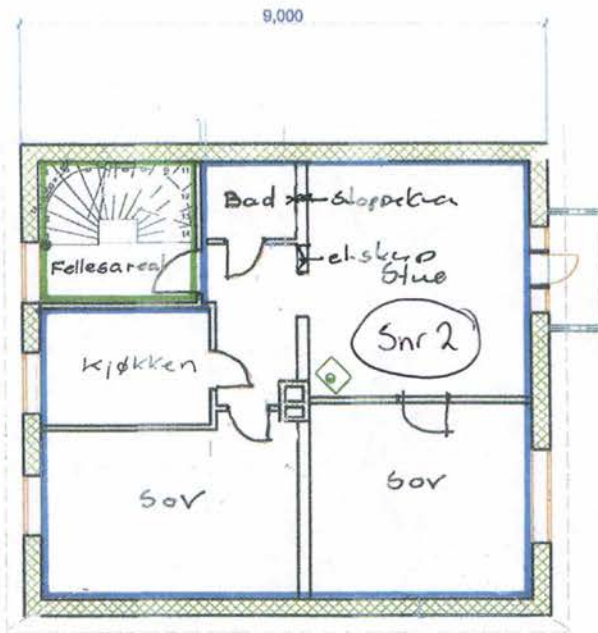
3/5



Seksjon 1 _____
 Fellebarea _____

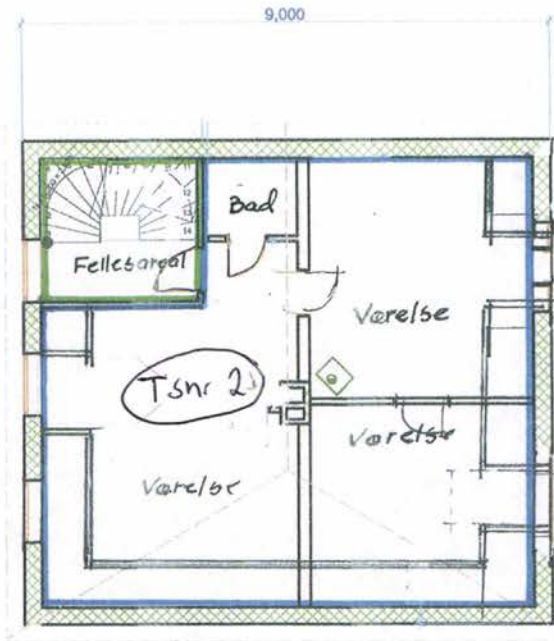
	Bjørnsonsgate 23 D Gnr. 159 bnr. 24	Date	Drawing Name
		Date	Drawing Status
1. etasje		Drawing Scale	1:100
		Layout ID	Revision K907

4/5



	Bjørnsonsgate 23D Gnr. 159, bnr. 24	Date	Drawing Name
		Date	Drawing Status
2. etasje		Drawing Scale	1:100
		Layout ID	Revision LGM

5/5



Loftet
 Tilleggsareal Seksjon 2 —————
 Fellesareal —————

	Modified by Bjørnsons gate 23 D	Date	Drawing Name
	Checked by Gnr. 159. bnr. 24	Date	Drawing Status
	Loftet	Drawing Scale	1:100
		Layout ID	Revision <i>2/4/1</i>

**BERGEN KOMMUNE****PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.noKartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum,
3507 HØNEFOSS

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		202012436/11 HMIN	EBYGG-8150	02.11.2020

Godkjent seksjonering til tinglysing, gnr 159 bnr 24, Bjørnsons Gate 23 D

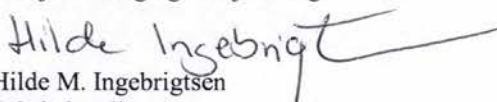
Seksjonering av ovennevnte eiendom er godkjent og matrikkelført av Bergen kommune. Vedlagt følger 2 eksemplar av "Melding til Tinglysing" og søknadsskjema med vedlegg for tinglysing.

Faktura for tinglysingen må sendes til:Organisasjonsnummer: 964 338 531
Bergen Kommune.
EHF-format.**ressursnr 45284 påføres feltet deres referanse!****Dokumenter i retur må sendes til:**Orgnr. 973 924 915
Plan- og bygningsetaten, Kart- og oppmålingsavdelingen
Pb 7700
5020 BERGEN.**Kontakt info:**

Dersom det skulle være mangler eller dersom dere har spørsmål til dokumentene, kan dere gjerne kontakte saksbehandler Hilde M. Ingebrigtsen, på telefon 408 13 029, eller e-post Hilde.Ingebrigtsen@bergen.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Seksjon deling og seksjonering


Hilde M. Ingebrigtsen
Saksbehandler



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørnsons gate 23D
5059 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning**Telefon:** 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre