SØNDRE SKOGVEIEN 117A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Årsmelding
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Søndre Skogveien 117, 5073 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 159, bnr. 845

Aksjenummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2620 **Referansenummer:** WF1140

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

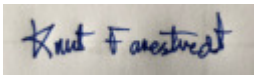
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon? Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 2 etasje.

Inneholder: Entre/gang, kott, bad, kjøkken, 2 stk. soverom og stue. Utgang til altan på 3 m² fra stue.

Leiligheten har en funksjonell planløsning.
Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende 3 stk. eksterne boder,
2 stk. boder i u-etasje og 1 stk. bod på loft.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert.

AKTUELL EIENDOM

Firemannsbolig over 2 plan + u-etasje og loft. Bygget i 1955.
Felles vaskekjeller og tørkeloft.

Aksjelaget Løbergsbygg AS består av 56 stk. boenheter fordelt på 14 stk. enheter med 4 leiligheter hver, med adressene Søndre Skogveien, Mindeveien og Løbergsveien.
Forretningsfører for laget er Bergen Revisjon AS

Tomtearealet er felles for aksjelaget.
Opparbeidet med interne gangveier, trapper, grøntarealer og diverse beplantning.

Sentrumsnær beliggenhet i et veletablert område på Løvstakksiden.

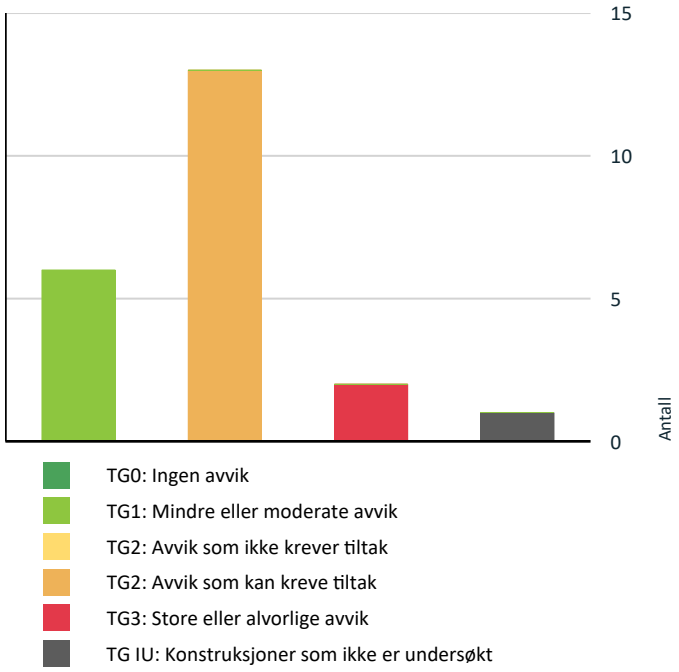
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

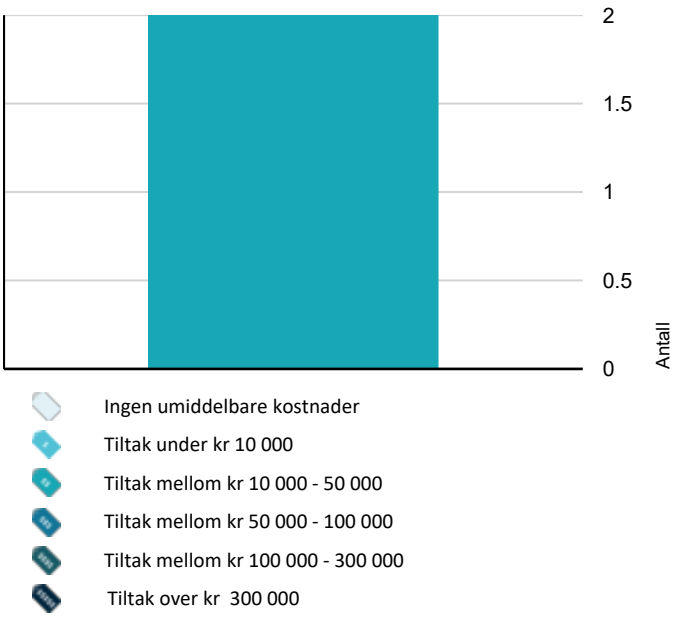
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I standard avtalevilkår (og spesifikt for dette oppdraget) er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven.
Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > 2 stk. vinduer med store avvik	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 3 2 stk. vinduer med store avvik

2 stk. vinduer med stor slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stor slitasje og råteskader på 2 stk. vinduer (stue + soverom)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vinduer er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 2 stk. nyere vinduer

2 stk. isolerglass vinduer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 1 Entredør

Entredør: Slett finert dørblad i B-30 kvalitet.

TG 3 Dører

Terrassedør: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Døren har stor slitasje, samt råte nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 3 m² av utkraget bjelkelag.
Tekket med sanarfil eller tilsvarende, rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Dagens krav er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt panel, malt strie.
Himling: Malt panel.
Listverk: Malt listverk, karmer og vindusbrett.
- Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser det at i Søndre Skogveien 117 har høy aktsomhet.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Malt fylling innerdører med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Opplyst oppusset i ca. år 2000, minus vannrør og avløp.
Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Lufteventil.
Inneholder: Toalett, dusj med forheng, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

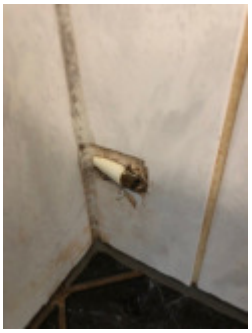
Keramiske fliser på vegger, malt innvendig tak.

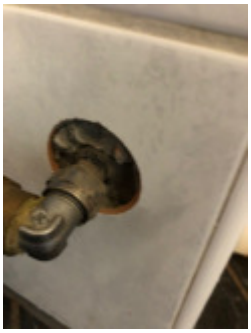
Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

• Vannrør føres ut gjennom vegg i dusjsone og manglende mansjett for vannrør til wc.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Gjennomføring vannrør i dusjsone er uheldig løsning og bør tettes forskriftsmessig med egnet mansjett eller membran for å hindre fuktinntrengning. Mansjett bør monteres på rør ved wc.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

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

• Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.

TEK: 17
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser for våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

• Våtrommet fungerer med beskrevne avvik, men det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, dusj med forheng, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe krakelering på servant.
- Blandebatteri (for servant) er tregt.
- Ingen umiddelbare tiltak, men lokal utbedring/service av blandebatteri påregnes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Lufteventil.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken.
Nådde ikke ikke ned til svill med fuktmåle pigger grunnet svill ligger lavere en gulv, fuktmåling er ikke mulig å gjennomføre i åpnet hull.
Det ser dog tørt og ok ut i åpnet hull.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag (nyere benkeplate og vask).
Røropplegg for oppvaskmaskin.
- Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i laget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Ingen ventilasjon i noen av rommene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

150 L varmtvannstank er plassert på loft.
Det er montert waterguard (lekkasjesikring) for bereder.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.

1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent. Det har ikke vert tilsyn i periode dagens eier har eiet leiligheten.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.

b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ukjent.

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:

a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Ja. Det er kabler i vegg mellom bad og kjøkken som ikke ligger i trekkerør (som krav tilsier på ledninger i vegger) og disse er heller ikke er klamret fast.

Info: Det må utføres el-kontroll av det elektriske anlegget før salg/kjøp, og evt nødvendige utbedringer (jmf overnevnte).
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg. Merk. Kostnad for utbedring av det elektriske anlegget kan kun vurderes av fagpersonell etter utført kontroll, følgelig er dette ikke estimert/vurdert av underskrevne i denne rapport.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsapparat.
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

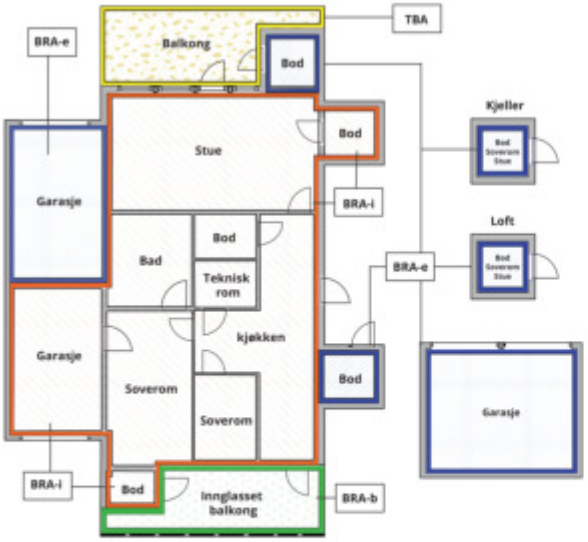
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		8		8	
2 etasje	63			63	3
Loft					
SUM	**63**	**8**			**3**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		2 stk. eksterne boder	
2 etasje	Entré/gang, kott, bad, kjøkken, 2 stk. soverom, stue, utgang til altan på 3 m² fra stue		
Loft		1 stk. ekstern bod (ikke målbart areal)	

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 6,60 m²
- Kott 0,80 m²
- Bad 3,90 m²
- Kjøkken 7,30 m²
- Soverom 9,40 m²
- Soverom 11,50 m²
- Stue 21,90 m²

- Altan på 3,00 m² (TBA)

- Ekstern bod i u-etasje 4,00 m² (BRA-e)
- Ekstern bod i u-etasje 4,00 m² (BRA-e)
- Ekstern bod på loft (ikke målbart areal pga. lav takhøyde), ca. 4 m² gulvflate uavhengig av måleregler.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: • Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	62	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
		Kunde
	Tone Wold	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	845		0	9702.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Søndre Skogveien 117

Hjemmelshaver
Løbergsbygg AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
202/Løbergsbygg AS	930704202	202	Bergen Revisjon AS	Tone Wold

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et veletablert boligområde på Løvstakksiden/Solheimsviken.
Kort avstand med bil til diverse butikker/servicefunksjoner rundt og på Danmarksplass.
Haukeland Sykehus, Haraldsplass og store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor kort kjøre/ sykkelavstand.
Barnevennlig med gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole, nærbutikk og bussholdeplass.
Sykkelavstand til flere studiesteder som BI på Marineholmen, HiB, Juridisk fakultet og den nye høyskolen på Kronstad.
Mange varierte turmuligheter i nærområdet med blant annet Løvstakken som ligger like bak boligen.
Bybanen mellom Bergen sentrum og Flesland flyplass har stopp/ trase på Danmarksplass.

Om tomten

Tomtearealet er felles for laget.
Opparbeidet med interne gangveier, trapper, grøntarealer og diverse beplantning.

Parkering:
Det er mulig å parkere på privat vei foran Søndre Skogveien 117, som eies av aksjelaget.
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper og rekkverk
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk, nedgravde oljetanker ect.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
geo.ngu.no/kart/radon/	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	
2	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WF1140

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250106

Selger 1 navn
Tone Wold

Gateadresse
Søndre Skogveien 117A

Poststed	Postnr
Bergen	5073

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 74250106

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er ingen feil, men det er noe krakeleringer i servanten. Dette har vært under hele min eietid og har kun vært av kosmetisk betydning.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Informasjon fra da forrige eier bodde her: Innvendig rørfornying av avløpsrør i hele aksjelaget våren 2020. I forbindelse med demontering og montering av toalett ble flotøren på innsida av klosettet ødelagt. Denne er bytta av profesjonell rørlegger som ble leid inn ifra VITEK. Vet ikke om arbeidet er byggemeldt i og med at det ble utført av aksjelaget.
Arbeid utført av	Vitek AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Informasjon fra tidligere eier: Utvendig rørfornying gjennomført i regi av aksjelaget i 2019 2) Montering av waterguard på varmtvannsbereder 2022. Kan vise til faktura på utført arbeid.
Arbeid utført av	1) Ukjent 2) Rørkompaniet AS

Filer

Faktura fra Rørkompaniet AS.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Informasjon fra forrige eier: Omtrekking av kurs og ekstra kurs til kjøkken. (Opplysninger henta ifrå tidl. Selger) 2) Montering av stikk ved VVB til waterguard. Kan vise til dokumentasjon på utført arbeid
Arbeid utført av	1) Bergen elektroteam AS Stian Nilsen 2) Kjell Hansen Elektro AS

Filer

Kjell Hansen Elektro AS.pdf

Document reference: 74250106

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Informasjon fra forrige eier: BKK kontroll av elektrisk installasjon 21.04.2015 (opplysning ifrå tidl. Selger)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Informasjon fra forrige eier: Ny membran og takrenne på balkongen, sommer 2015 (opplysning henta ifrå tidl. selger)

Arbeid utført av: Byggefirma Nielsen og Andersen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt i aksjelaget at alle husene skal males i 2025 (i år). Viser til avviket i tilstandsrapporten når det gjelder blandebatteriet for servant. Det er kjøpt inn nytt blandebatteri og planlagt byttet ut innen overtagelse.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250106

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250106

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250106

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Wold	7a0196d75bb0373f1014d7d2435f03e24177738d	18.03.2025 19:59:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250106

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

VEDTEKTER

Vedtekter

Vedtekter

for

AS Løbergsbygg

1. Selskapets firma

Selskapets firma er AS Løbergsbygg. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

2. Forretningskontor

Selskapet har forretningskontor i Bergen kommune.

3. Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er oppføring og drift av boligbygg for sine aksjonærer.

4. Selskapets aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 123.200,- fordelt på 56 aksjer pålydende 2.200,-

5. Styret

Selskapets styre skal bestå av tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen. Styret kan kun bestå av beboere.
Selskapet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

6. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes senest en uke før møtet skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis ordrett i innkallingen. Aksjeeierne kan la seg representere på generalforsamlingen med skriftlig fullmakt. Fullmektigen må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Godkjennelse av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte.
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen

Ved stemmelikhet avgjør møteleders dobbeltstemme. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

7. Overdragelse av aksjer og obligasjoner m.m.

Akser på kr 2.200,- og obligasjonsinnskudd kr 3.500,- gir rett til en leilighet på tre rom i selskapets bygg. Erverv av aksjer/obligasjonsinnskudd e tinget av samtykke fra selskapets styre. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn for det. Ved eierskifte i form av arv eller på annen måte når

erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, kan samtykke ikke nektes. Styret kan nekte samtykke dersom erverver ikke oppfyller vilkårene i loven eller vedtektene for å være aksjeeier.

Er erverver ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to måneder etter melding om ervervet kom inn til selskapet, ansees samtykke for å være gitt. Hvis styret nekter å gi samtykke, gjelder reglene i aksjeloven § 4-17. Ingen kan inneha mer enn en aksje og aksjekapitalen må i sin helhet være fordelt mellom aksjonærene. Aksjonærene plikter å deponere aksjen og obligasjonen hos selskapets styre til sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser ovenfor selskapet. Fremleie skal godkjennes av styret - generell praksis er at andelshaver må ha bodd i leilighet minst ett år og søke styret om fremleie ett år om gangen, maksimum to år sammenhengende.

8. Forkjøpsrett

De andre aksjonærene har ingen forkjøpsrett ved overdragelse av aksjer, jf aksjeloven §§ 4-15, 3. ledd og | 4-19. 1. ledd.

9. Vedlikehold

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, ventilasjonskanaler, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

(3) Andelseieren skal reparerer eller skifte ut slikt som rør, ledninger, horisontale ventilasjonskanaler, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og lås og vridere i vinduer og ytterdører til boligen. Andelseier har plikt til å skifte ut vinduer til boligen når tilstanden er så dårlig at den kan føre til skade på bygning. Andeleieren har ikke plikt til å reparere eller skifte ut tak, bjelkelag med bærende gulvbord, bærende veggkonstruksjoner, trapper, murer, gjerder, rør eller ledninger som er bygde inn i bærende konstruksjoner, skorsteinspipe, vertikale ventilasjonskanaler og stigerør eller ledninger som er felles for flere boliger.

(4) Andeleiers plikter gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Siste endring av punkt 9-3 vedtatt på generalforsamling 11.03.15







HUSORDENSREGLER

Ordensregler

I. Alminnelige ordensregler

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
2. Det anbefales å holde gatedøren låst.
3. Bruken av radio, stereoanlegg eller TV må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige leieboere. Etter kl. 2300 skal det være ro i huset unntatt inntil fire fester pr. år pr. leilighet. Hvis det er enighet blant husets fire leiligheter kan det avgjøres et annet antall fester pr. år pr. leilighet. I tilfellet fest skal husets øvrige beboere varsles i god tid.
4. Innekatter og andre smådyr som oppholder seg kun i leiligheten er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for husets øvrige leieboere. Andre husdyr (f.eks.hund) er ikke tillatt med grunnlag i felles inngang i trehus. Avvik fra dette er kun lov dersom samtlige boenheter i et bygg er enig om å tillate dyrehold i den enheten. Avgjørelsen må da skriftlig meddeles styret med alle sin signatur og opplyses om som informasjon ved salg.

II. Bruken av fellesrom

1. Fellesrommene må ikke av noen leieboere nyttes til andre formål enn de er bestemt for. Skulle man imidlertid av praktiske hensyn ha ønske om en spesiell bruk av fellesrom, må samtlige beboere være enige.
2. Gårdsplasser, porter, trappeoppganger og avsatser skal til en hver tid holdes ryddig. Beboere må ikke oppta plassen med ting som barnevogner, sykler, ski, kjelker etc som står i veien. Det må plasseres slik som huset blir enige om. Det er forbudt for barn å bruke loft og trappeganger til lekeplass. Dersom et medlem i huset ønsker det, skal kjeller og loft holdes avlåst.
3. Bosspann skal være plassert ute. Bosspannene skal av beboerne settes frem til tømming ved behov. BIR sin ordning er at hvert bosspann (egen ID) har tømming 3 ganger per kvartal. Settes det ut oftere en dette blir vi fakturert for ekstratømming. Beboerne er ansvarlig for at ikke bosspannene fylles slik at bosset faller utover og fremkaller lukt og tiltrekker dyr.
4. Husets fellesrom, som vaskekjeller, tørkeloft og tørkeplass brukes av beboerne i fellesskap. Vaskemaskin i kjeller er privat og krever privat opplegg for strøm og vannkran som hver bruker er ansvarlig for å vedlikeholde. De som har vaskemaskin i kjeller er felles ansvarlig for at sluk blir holdt åpen.
5. I kjeller må dør og vinduer holdes lukket utenom ved tilsyn eller hagearbeid om sommeren. Dette på grunn tyverier, rotteplage i området og frostsikring i vaskekjeller om vinteren. Om vinteren må av den grunn også dør til vaskekjeller holdes lukket.
6. På loftet må ikke henges opp klær som er så våte at det drypper av dem. Snorer til klestørk må ikke oppsettes andre steder enn anvist.
7. All risting (banking) av matter, løpere og lignende skal foregå på et sted som ikke forurenser hos naboen.

III. Bruken av leiligheten

1. Beboer er ansvarlig for at leiligheten med uterom til en hver tid er i ren og ordentlig stand. Beboeren er ansvarlig for at også hans husstand følger husordensreglene. Det gjelder også ved fremleie. All skade på leiligheten med tilbehør, derunder knuste ruter, skal erstattes av beboer.
2. Framleie skal godkjennes av styret.
3. Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, trapp eller lignende.

4. Banking i leiligheten er ikke tillatt på søndager og helligdager om det ikke er avtalt med de andre i huset. Det bestemmes av de fire husstandene i huset om det skal settes en fast tid for middagshvil.
5. Husk at det er beboernes egen interesse ikke å irritere sine medbeboere ved å foreta banking, støvsuging eller lignede til ukurante tider.
6. Skal man oppnå et hyggelig bomiljø er det nødvendig å vise hensyn. Skulle det imidlertid oppstå konflikt, er styret den rette klageinstans for en avgjørelse.

IV. Bilhold

1. AS Løbergsbygg har ingen egen parkeringsplass. All parkering er på kommunal vei og husene er spredt over tre kommunale gater. Vi har derfor ingen forskrifter for bilhold som da blir ett privat anliggende.
2. Vår private vei ved Søndre Skogveien 117 er adkomstvei til husene i bakken. At der også er mulig å parkere for aksjelagets beboere når der er plass er fint, men ikke en selvfølge. Og der må alltid være 3.5 meter passering for brannbil og snuplassen må være åpen. Veien blir ikke brøytet om vinteren
3. Elbil. Ordensreglene for fellesområder må følges her. Og siden spørsmålene om lading nå er aktuelle viser vi til retningslinjene fra Departementet for samfunnssikkerhet og beredskap. Disse tilsier at vi ikke har mulighet for hjemmelading i aksjelaget. Om lading og sikkerhet punkt 3 står det:

Skjøteledninger skal ikke benyttes. Ladekabel skal ikke forlenges med skjøteledning grunnet fare for skade og varmgang. Unntaksvis kan skjøteledning benyttes ved nødlading. Under ingen omstendigheter må kabel legges over fortau eller vei der den kan bli skadet eller forårsake skade.

Merknad: DSB erfarer at noen elbileiere legger ladekabel gjennom vindu fra bolig. Dette kan medføre livsfare og er ikke tillatt.

V. Korttidsutleie

1. I 2020 er det kommet nye regler for utleie i borettslag. Reglene gjelder også for boligaksjelag og gir tilgang til opptil 30 dagers korttidsutleie per enhet per år. Men utleie kan reguleres gjennom aksjelaget sine ordensregler. Vi setter krav til at alle som ønsker å leie ut må melde dette skriftlig til styret med kontaktdata til de som skal leie i forkant av leieforholdet. Om det oppstår forhold ved utleien vil utleier være ansvarlig. Også for skader i fellesområder og brudd på brannsikkerhet. Ønsker utleier bruk av ekstern vaktmestertjeneste må utleier selv betale tilknytningsavgift og utrykning.

Overstående ordensregler er godkjent av Generalforsamling den 24.03.2021







ÅRSMELDING

AS Løbergsbygg

Årsberetning for 2023

Styrets sammensetning og valgperiode:

- Styreleder: Janne Mosland, Søndre Skogveien 120, periode mars 2022 til mars 2024
- Nestleder: Kristina Hempel, Søndre Skogveien 120, mars 2022 til mars 2024
- Styremedlem: Reidun O Bernal, Søndre Skogveien 117C, mars 2023 til mars 2025
- Varamedlem: Cecilie Daae Nilsen, Mindeveien 81, mars 2023 til mars 2025
- Varamedlem: Sindre Sommerfelt Søndre Skogveien 115, mars 2022 til mars 2024

Valgkomite: Styret.

Styrets arbeid i 2023 og starten av 2024:

Styret har avholdt 3 formelle styremøter siden siste årsmøte. Og flere av sakene per telefon. Ellers har vi mye kontakt per epost og telefon, samt befaringer. Det har også i år vært mange saker å håndtere og mange henvendelser.

Dugnadsarbeidet var veldig bra med godt arbeid og godt humør. Litt dårligere fremmøte en året før.

Problemene vi har med overflatevann fra Løvstakken er stadig ett problem som ikke har noen løsning. De omfattende problemet i et hus er delvis løst og vi jobber med siste biten.

Vi har også i år som de siste årene før slitt med vannskader. Noe som gjør at forsikringssum igjen har økt. Siste var rett før jul

Vi fortsetter avtalen med Pelias da rotteproblemet fremdeles eksisterer. Heldigvis under kontroll på grunn av tiltakene.

Kommunikasjon med andelshavere har vært via befaringer, epost, telefoner og hjemmeside, www.lobergsbygg.no

Hjemmesiden er lite oppdatert på hendelser da vi har inntrykk av at den brukes mest av meglere og andre faktaopplysninger. Styret minner om at der alltid er siste regnskap og referat fra generalforsamling tilgjengelig samt liste over husverter, styret, malingskoder, leverandører og diverse.

I henhold til vedtak i generalforsamling 2023:

Mange vannskader.
Styret ønsker en sjekk om bruk av og sterk anbefaling om aquastop på vannberedere, vaskemaskiner og lignende som står i leilighet eller rom uten sluk. Ble tatt opp i alle husmøter

Bosscontainere. Vedtatt i 2023 å kun bestille containere til avfall ved dugnad. Styret vedtok også denne våren å bestille container også til privat hageavfall.

Husmøter: Ble vedtatt at all skulle holde ett husmøte med leder eller styremedlem tilstede i løpet av mai. Dette ble gjennomført i alle hus

Faktura på felleskostnader på mail: Forretningsfører har overtatt ansvaret for felleskostnadene. Faktura kommer nå på Epost for 3 måneder av gangen.

Restavfall. Avgiften inkluderer 3 tømminger per kvartal for hvert boss spann. Barkode leses av. Tømminger utover dette blir fakturert ekstra. Spannene må tas inn fra gaten etter tømming ellers blir de tømt og fakturert hver uke. Det blir store summer til sammen om alle slutter å bry seg. For 2023 har utgiftene vært det samme som sist
Samtidig er returpunkt for glass og metall nå i Mindeveien

Parkering
Parkeringen er fortsatt ett problem på grunn av sonen i Søndre Skogveien
En del runder har blitt tatt etter vi fikk merket bilene som hører til. Men dette er noe alle kan gjøre utenom styret. Vi kan ikke passe på hele tiden

Internett og TV
Ser ut som den nye Frihet avtalen med Telenor fungerer bra

Styrets arbeid ellers:

Styrets Epost. Lest og besvart Epost nesten daglig

Fremleie. Er i ordnete former og vi har pr. mars 2024 kun 1 fremleie

Salg av boenheter. Vi har hatt salg av 9 leiligheter i 2023 med en gjennomsnittspris på 2,72 millioner

Hilsen styret

Janne Mosland	Kristina Hempel	Reidun O. Bernal
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

AS Løbergsbygg

Innkalling til ordinær generalforsamling
Dato / Tid: Tirsdag 05.03.2024 kl.19.00
Sted: Teams. Link i Eposten med innkallingen og papirene
Deltakere: Andelshavere i AS Løbergsbygg (en stemme pr. boenhet/aksje)
Møteledelse. Styret

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og møteleder.
2. Valg av referent og 2 personer til å underskrive referat.
3. Godkjenning av referat fra forrige generalforsamling.
4. Styrets årsberetning 2023
5. Godkjenning av årsregnskap for 2023
6. Budsjett 2024
7. Saker:

Fra styret:

a. Husmøter med deltagelse av styreleder for utveksling av info ønskes å fortsette som et årlig arrangement
b. Dugnad og vedlikehold av fellesområder.
c. Maling av husene. Malermester har konkludert med at vi kan vente til 2025. Vi har innhentet prisantydning med tanke på lån og sparing til dette
d. Lett økning av felleskostnader fra juli 2024 pga økte renter og nødvendig egenkapital til maling i 2025
e. Søppelspann for restavfall. Viktig at de ikke er for full. Dyr drar bosset utover.

Innkomne saker:

a. Ønske om påfyll av grus rundt husene. Siden det er transport med kranbil som koster må det avgjøres på årsmøte og alle som trenger må bli med i samme bestillingen
b. Snømåking. Mulig vi bør sette noen regler for fordeling av arbeidet.
c. Erfaring og hensyn rundt korttidsutleie

8. Valg
9. Eventuelt
10. Avslutning

Følgende sakspapirer er lagt ved innkallingen.

-Referat fra forrige generalforsamling
-Styrets årsberetning 2023
-Årsregnskap 2023 med budsjett 2024.
-Vedtekter, ordensregler og fellesplikter

Velkommen.

Janne Mosland
Styreleder

Kristina Hempel
Nestleder

Reidun O. Bernal
Styremedlem

Årsregnskap

2023

AS Løbergsbygg

AS LØBERGSBYGG

Årsberetning 2023

Virksomhetens art og hvor den drives
AS Løbergsbygg er et boligaksjeselskap som driver utleie av boliger til sine aksjonærer i Bergen Kommune.

Stilling og resultat
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift
Årsregnskapet for 2023 for AS Løbergsbygg er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.
Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte.

Ytre miljø
Selskapets påvirker ikke det ytre miljø. Restavfall og papiravfall leveres til offentlig mottak.

Likestilling
Styret, inklusiv varamedlemmer, består av 4 kvinner og 1 mann.

Bergen, den 6. februar 2024
I styret for AS Løbergsbygg

Janne Mosland
styreleder

Reidun Opheim Bernal
styremedlem

Kristina Britt Hempel
nestleder

Resultatregnskap

AS Løbergsbygg

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		2 688 000	2 688 000
Annen driftsinntekt		34 520	28 740
Sum driftsinntekter		**2 722 520**	**2 716 740**
Lønnskostnad	1, 2	171 150	148 330
Avskrivning på driftsmidler	3	487 000	497 000
Annen driftskostnad		1 694 245	1 519 552
Sum driftskostnader		**2 352 395**	**2 164 882**
Driftsresultat		**370 125**	**551 858**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 906	8 783
Annen rentekostnad		475 706	308 994
Resultat av finansposter		-457 801	-300 211
Resultat før skattekostnad		-87 676	251 647
Resultat		**-87 676**	**251 647**
Årsoverskudd/Årsunderskudd	4	**-87 676**	**251 647**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	251 647
Overført fra annen egenkapital		87 676	0
Sum overføringer		**-87 676**	**251 647**

Balanse

AS Løbergsbygg

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	10 860 012	11 144 512
Sum varige driftsmidler	5	**10 860 012**	**11 144 512**
Sum anleggsmidler		**10 860 012**	**11 144 512**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		172 403	172 403
Andre kortsiktige fordringer		94 039	90 217
Sum fordringer		**266 442**	**262 620**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	**2 283 802**	**2 440 176**
Sum omløpsmidler		**2 550 244**	**2 702 796**
Sum eiendeler		**13 410 256**	**13 847 308**

Balanse

AS Løbergsbygg

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 56 á 2.200	7	123 200	123 200
Leieboerinnskudd		196 000	196 000
Sum innskutt egenkapital		**319 200**	**319 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 580 179	4 667 854
Sum opptjent egenkapital		**4 580 179**	**4 667 854**
Sum egenkapital		**4 899 379**	**4 987 054**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 095 945	8 291 548
Sum annen langsiktig gjeld		**8 095 945**	**8 291 548**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 771	304 614
Annen kortsiktig gjeld		266 161	264 092
Sum kortsiktig gjeld		**414 932**	**568 706**
Sum gjeld		**8 510 877**	**8 860 254**
Sum gjeld og egenkapital		**13 410 256**	**13 847 308**

Bergen, 06.02.2024
Styret i AS Løbergsbygg

Mosland Janne
Styreleder

Hempel Kristina
Styremedlem

Bernal Reidun Opheim
styremedlem

AS Løbergsbygg as - Noter til regnskapet 2023

Note nr. 3 – Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv

Selskapet har ingen ansatte.
Lønnskostnadene består av kr. 150 000 i styrehonorar.
I tillegg komer kr. 21 150 i arbeidsgiveravgift
Det er ikke gitt lån til eller stillet sikkerhet for selskapets ledende personer.

Note nr. 7 – Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. På dette grunnlag er det ikke innført tjenestepensjon.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Påkostninger	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	3 183 215	16 534 820	19 718 035
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		202 500	202 500
= Anskaffelseskost 31.12.23	**3 183 215**	**16 737 320**	**19 920 535**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	2 783 215	6 277 308	9 060 523
= Bokført verdi 31.12.23	**400 000**	**10 460 012**	**10 860 012**
Årets ordinære avskrivninger		487 000	487 000
Økonomisk levetid	0-50 år	0-30 år	

Note nr. 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
I tillegg er det utarbeidet driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld pr. 31.12. i samsvar med forskriften for borettslag.

Selskapet leier ut leiligheter hvor leien inntektsføres etter hvert som den påløper.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskaps-avslutningstidspunktet. Øvrige eiendeler/gjeld er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler er verdsatt til den laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi, tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler er verdsatt til historisk kost, med nedskrivning for ikke forbigående verdifall hvis dette er aktuelt. Vedlikehold som har verdi over flere år aktiveres for avskrivning over velikeholdets forventede levetid.
Langsiktig gjeld vurderes etter samme prinsipper som anleggsmidler.

Fordringer er oppført til pålydende.

AS Løbergsbygg as - Noter til regnskapet 2023

Note nr. 6 – Langsiktig gjeld

Av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner, forfaller kr. 6.330.000 mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Gjeld sikret ved pant utgjør kr. 8 095 945

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Boligleiligheter kr. 10 860 012

Note nr. 5 – Bundne midler

I posten inngår bundne midler med kr. 0

Note nr. 4 – Antall aksjer, aksjeeiere mv

Selskapets aksjekapital er på kr. 123.200, fordelt på 56 aksjer à kr. 2.200. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er leietakerne som hver har 1 aksje.

BASISKART

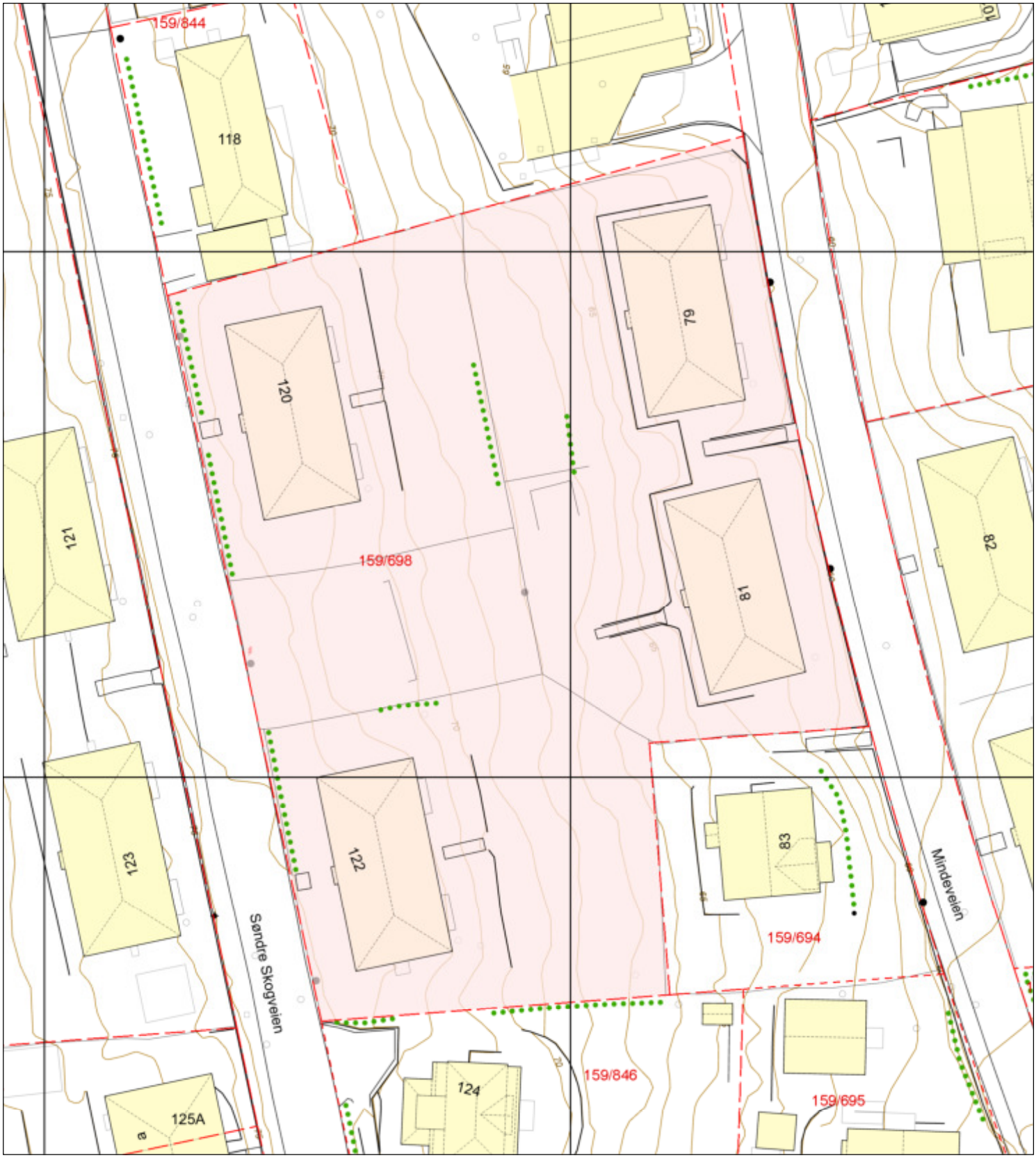
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 12.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/698/0/0
Adresse: Mindeveien 81, 5073 BERGEN m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

VEGSTATUSKART

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/698/0/0
Adresse: Mindeveien 81, 5073 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/698/0/0
Utlistet 12. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260772409	Grunneiendom	0	Ja	3 750,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10590000	30	ÅRSTAD. LØBERGSVEIEN 103X MED TILSTØTENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.1951		99,9 %
10590100	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 620, 693 MFL., MINDEVEIEN 77 OG LØBERGSVEIEN 99	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.12.2008	200505333	< 0,1 % (3747,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10590100	322 - Gangvei	0,1 %
10590100	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)
10590100	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,2 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10590100	640 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	9,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8290000	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 628, LØBERGSVEIEN 103 X	3	190611328
30680000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 4, GRØNNESTØLEN	3	-
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
18/114	139416031-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	08.12.2022	202225572
159/858	9587713-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.05.2018	201812192
159/858	300249357	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	31.05.2018	201812192
159/640	139226410-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.09.2020	202007790

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 12. november 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

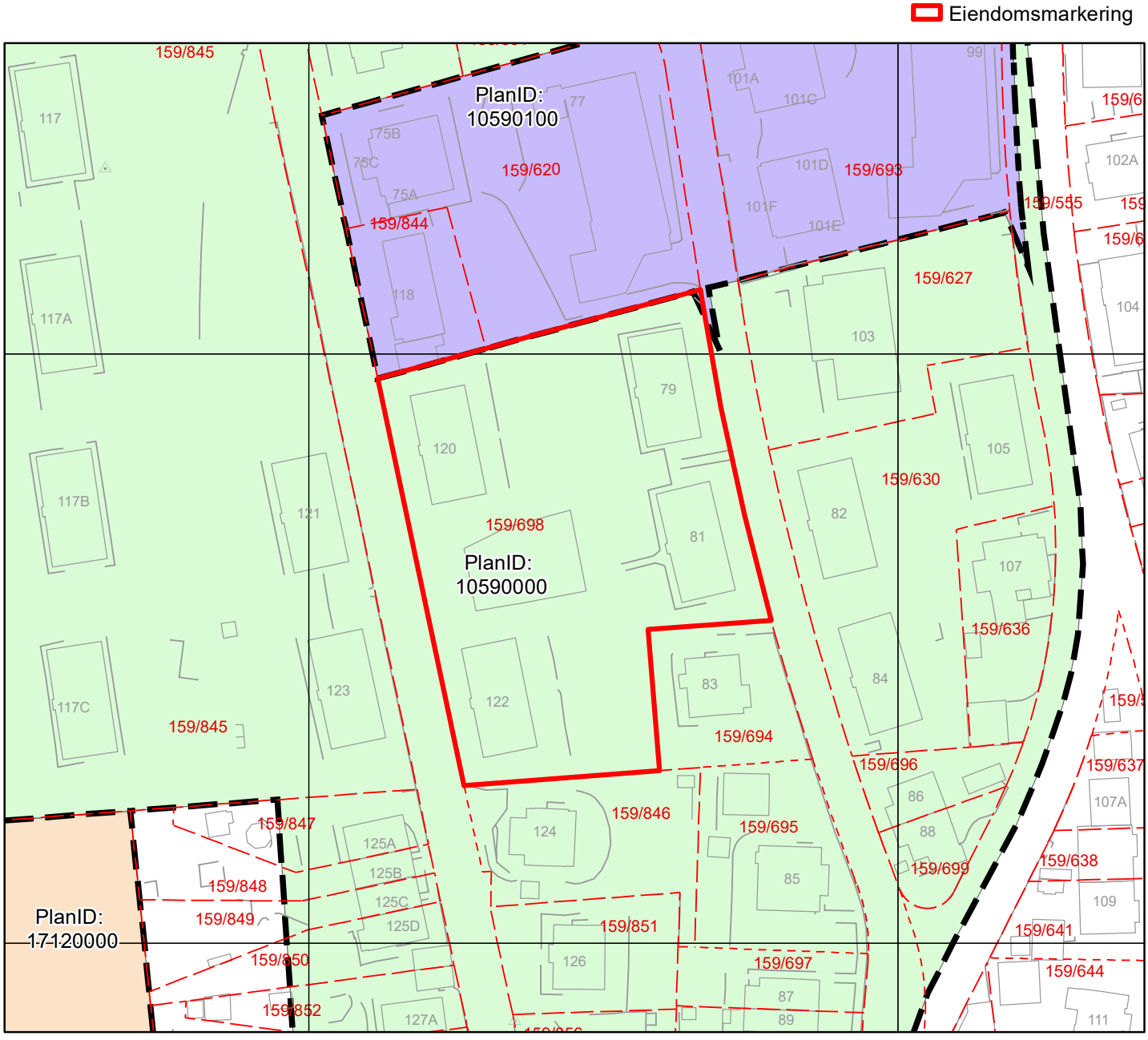
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/698/0/0
Dato: 12.11.2024 Adresse: Mindeveien 81 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10590000, 10590100



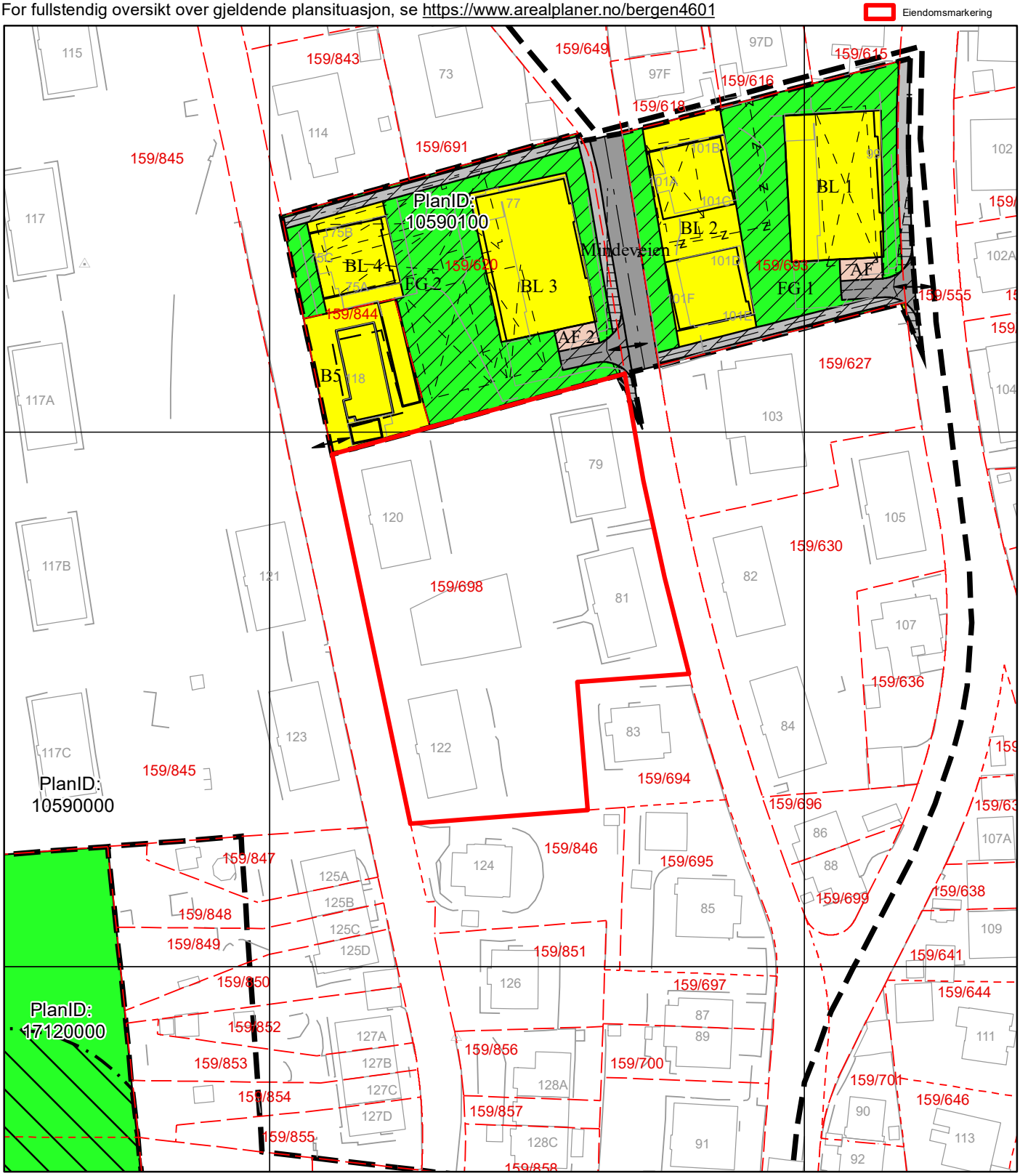
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/698/0/0
Dato: 12.11.2024 Adresse: Mindeveien 81 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Gangveg

Annet friområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

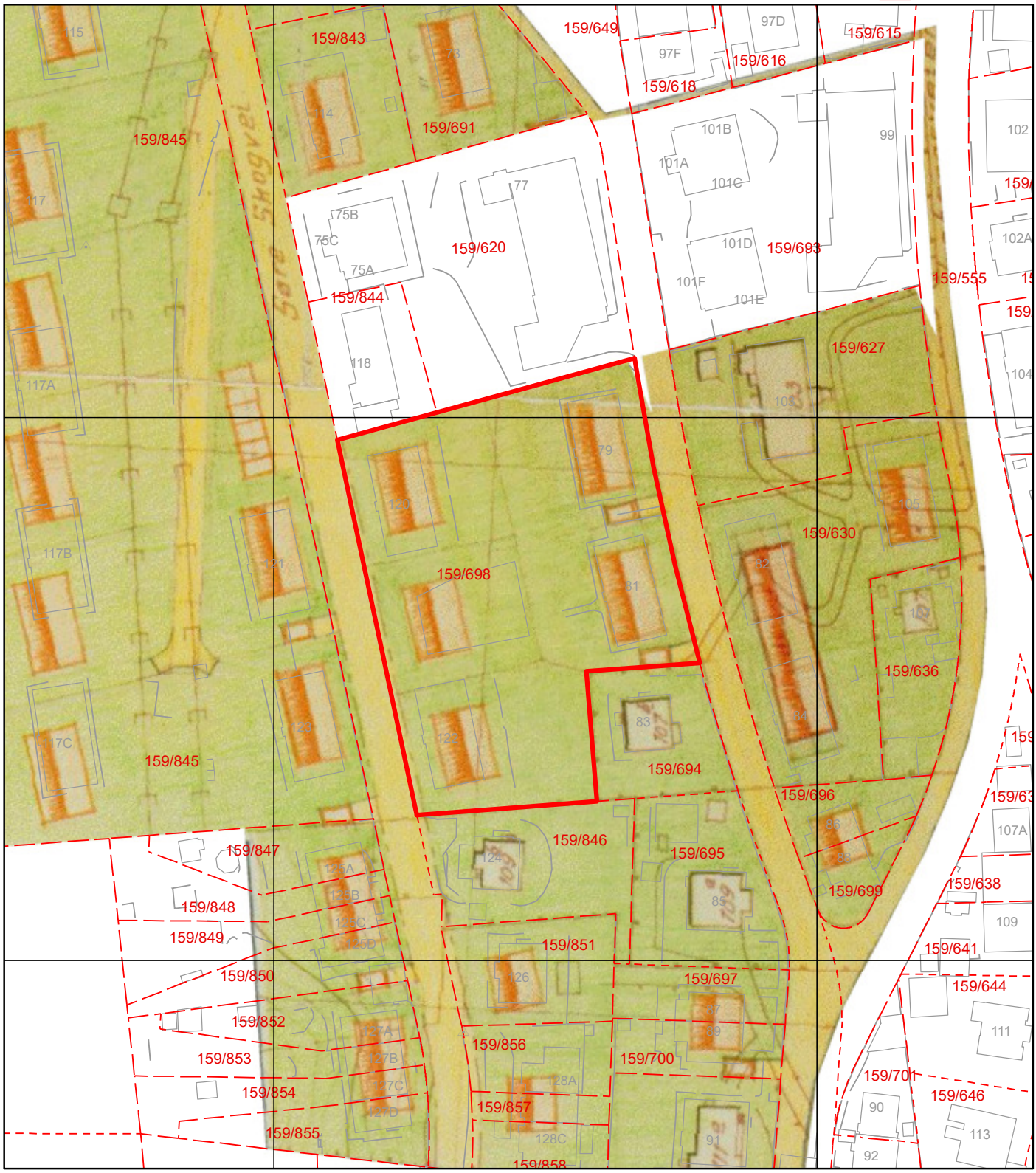
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10590000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/698/0/0
Dato: 12.11.2024 Adresse: Mindeveien 81 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR LØBERGSVEIEN 103x OG TILLIGGENDE EIENDOMMER.

ARKIVET

L-155.

MÅL 1:1000.

NORD

JNr. 03272 D3

Løbergsveien 103.x



RETTET 31-5-50.

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 20 MARS 1950.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 12.11.2024

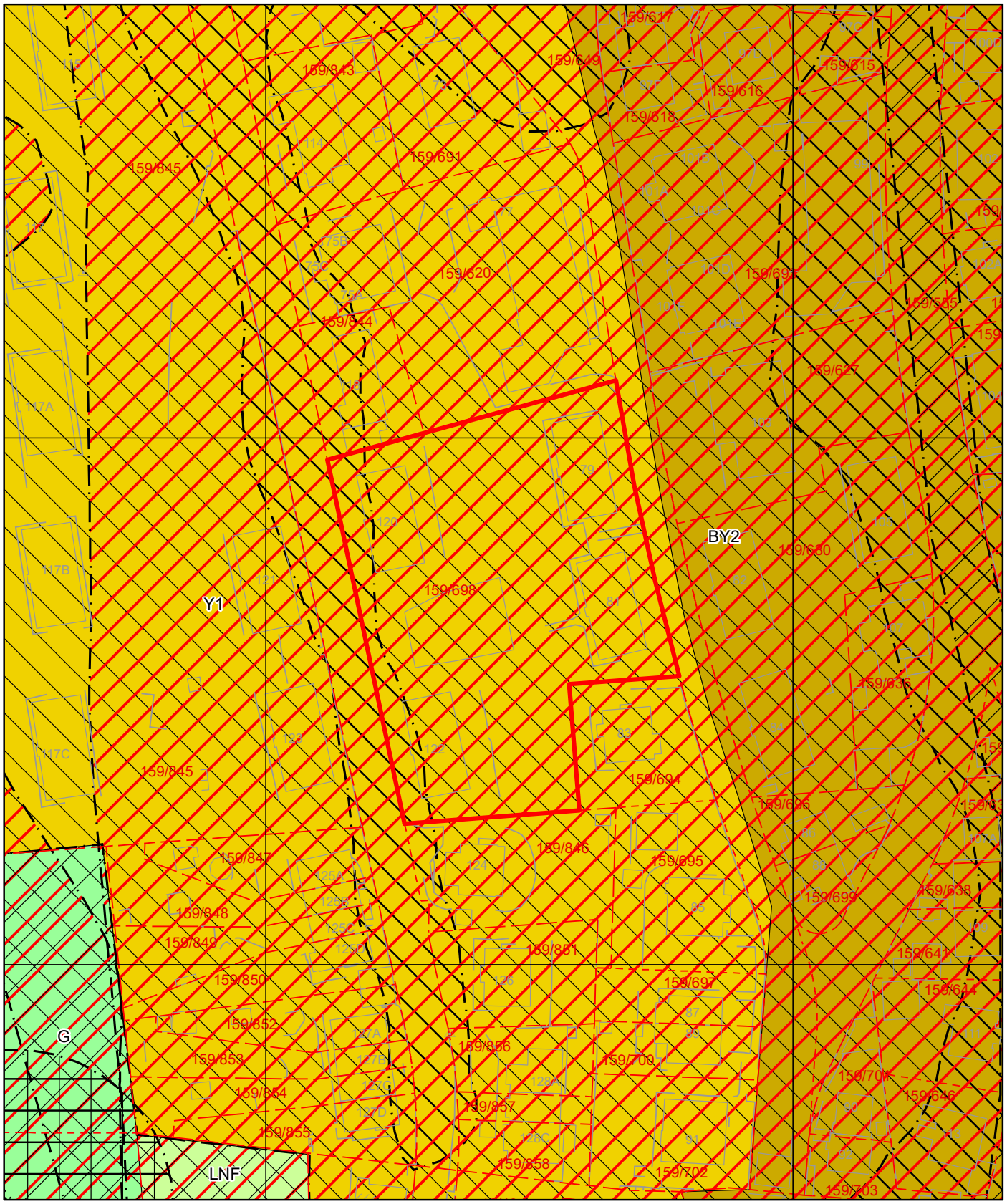
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/698/0/0
Adresse: Mindeveien 81 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Båndleggingsone


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 81, Mindeveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 12.3.- 1952 fra ~~hr~~ A/S Löbergsbygg, v/M.Eikeland a/s, approberte byggeforetagende:

2- etasjes trehus

er lovlig.

Der er besiktiget 2 - røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.		–	2 –	5te „		–	–
2den „		–	2 –	6te „		–	–
3dje „		–	–	Dessuten	elektrisk koking, elektrisk bad.		

Den bebyggede flate er i h.t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 26.april 1957 ~~194~~

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 29/4. 1957

F. Chr. Mohn (sign)

bygningssjef.

Sendes hr. Eikeland a/s

best.

8/5-57.

1000 + 1000. 9-47. J.D.B.A.s

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 81, Mindeveien (Mindeveien 87x.)
at det av a/s Löbergsbygg v/ M. Ekeland a/s
under 12/3 - 1952, anmeldte 2 etasjes trehus er kommet
under tak og tekket med panner.

Gebyr til bykassen kr. 105 -
betalt
for bygningssjefen

Bergen den 27. mars 1953

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

1000. 1-50. J.D.B. A.s

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSINSPEKTØREN

HERR BYGNINGSSJEFEN

Bergen

En tillater seg herved å innberette at det idag er gitt tillatelse til innflytting i det under

12-3-52

anmeldte nybygg på eiendommen

Nordevegen 81 (Nordevegen 87 x 89 hus A)

Bergen den 28-5- 1953

BYGNINGSINSPEKTØREN
VESTRE DISTRIKT

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

MOTTATT
27. MAJ 1953
BYGNINGSINSPEKT

BERGEN HELSERÅD
11 MAJ 1953 1232

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. A/S Löbergsbygg V/ M. Eikeland a/s

under 12/3 - 19 52 anmeldte : 2 etasjes trehus, Mindeveien 81
(Mindeveien 87x hus A)

er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 12/5 1953

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Mindeveien 81 xx er undersøkt.

Der kan gies tillatelse til innflytning. Adkomstforholdene må utbedres. Ventil i avtrekk fra vaskerom er for liten.

Bergens helseråd den 26. mai 1953.

ordfører.

1000. 2-53. B. D. & Co.

EL/AG

M. Eikeland a/s,
v/ herr Bjarne Eikeland
h e r.

Ad: Nybygg for a/s Löbergsbygg.

Ved inspeksjon viser det seg at det er foretatt inn - flytning i endel hus uten at det er gitt tillatelse hertil.

Det en særlig fester seg ved er terrenget ved inn - gangspartiene som ikke er utgravet og planert slik at det nesten er uframkommelig.

En pålegger Dem som ansvarshavende for rubr. bygg, snarest å la nevnte partier utgrave og planere.

Bergen den 28. mai 1953

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

EL/AG

A/s Löbergsbygg
v/herr Ingv. Iversen,
h e r.

Ad: Mindeveien 81.

På anmodning skal en bekrefte at det er gitt innflytningstillatelse i rubr. bygg.

Det gjenstår oppsetting av gjerde för ferdigattest kan utstedes.

Bergen den 2. 12. 1953

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

EL/AG

Herr byplansjefen,
h e r.

Ad: Mindeveien 81.

En tör forespörre om det fra byplankontorets side er noe å innvende mot at det utstedes ferdigattest for rubr. bygg.

Bergen, den 28. august 1956

Byggingsinspektøren
Vestre Distrikt

Bedes videresendt
Bergens Veivesen.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN
EL/AG

-2 OKT. 1956
BYGNINGSINSPEKT

Lic / Følling.

BERGENSVEIVÆSEN
J.Nr 1126/-56

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1373
19 56
Dato 30/8 1956.
Bilag nr. 1/1

L-259 A

Herr byplansjefen
h e r.

Ad: Mindeveien 81. (84 + hus A)

En tör forespörre om det fra byplankontorets side er noe å innvende mot at det utstedes ferdigattest for rubr. bygg.

Bergen, den 28. august 1956

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

Bedes videresendt
Bergens Veivesen.

Jnr. 1373/56.
IF/mv.

Ad Mindeveien nr. 81. Ferdigattest.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren om herr veisjefen.
Byplankontoret har intet å bemerke.

Byplansjefen i Bergen, den 26. september 1956.

Olav Nesse

I. F.
Ingrid Følling.
Ingrid Følling.

Kopi sendt herr bygningssjefen.

J.nr. 1126/56 Ad Mindeveien nr. 81. Ferdigattest.
HH/AL

Sendes tilbake til herr bygningsinspektören.
Veivesenet har intet å bemerke.

Bergens veivesen, den 1. oktober 1956.

Otto Furset.
Otto Furset

Harald Haugan
Harald Haugan

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Søndre Skogveien 117A
Aksjebrevnr. 48 Orgnr. 930704202 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0106

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Nicolai Sundbye
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 48 24 50 52
E-post: sundbye@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater