

PROAKTIV

Lys og gjennomgående
3-roms med heis og
balkong mot rolig bakhage.

Midt i byen, like ved
Grieghallen, UiB og bybanen.



LARS HILLES GATE 9





Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

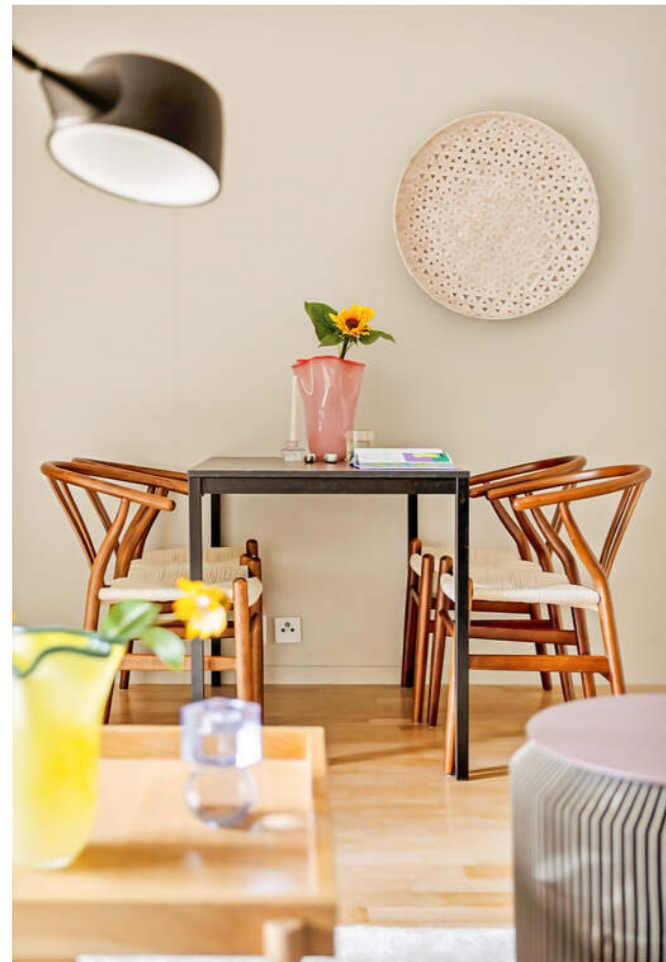
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SENTRUMSDRØMMEN

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet i 3. etasje med heis og privat balkong mot rolig, frodig bakhage. Attraktiv beliggenhet like ved Grieghallen, med kort vei til studiesteder, Haukeland, bybanen og alt sentrum har å by på.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 164, bnr. 927, snr. 28 i Sameiet Nedre Nygård Terrasse

Prisantydning: 5.150.000,-

Omkostninger: 142.740,-

Totalpris: 5.292.740,-

Kommunale avgifter: 10.222,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1999

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 806.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.290,-

Felleskostnader inkl.: Forretningsførsel, revisjon, strøm i fellesarealer, felles byggforsikring, avsetning til fond og vedlikehold, kabel-tv/bredbånd og øvrige driftkostnader.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	51	78	86
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Energiattest-
92	104		
Vedtekter	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Jeg fikk Andrea anbefalt av en venninne og er så glad jeg valgte henne som megler da jeg skulle selge leiligheten min.»

«Hele prosessen fra start til slutt gikk knirkefritt, og Andrea var svært hjelpelig med både stort og smått. Kunne ikke vært mer fornøyd!»

Cecilie Bjørnevik

«Andrea var utrolig serviceinnstilt og profesjonell gjennom hele salgsprosessen.»

«Hun avklarte spørsmål raskt og var alltid tilgjengelig på telefon hvis det var noe vi lurte på. Hun gav oss svært gode retningslinjer rundt hvilke grep vi burde gjøre for å oppnå høyere pris for vår bolig. Hun er utrolig flink i budprosessen. Takker Andrea for at vi hadde en smidig salgsprosess og fikk oppnådde en pris over våre forventninger!»

Kristine B Ingebrigtsen

«Jeg er meget godt fornøyd.»

«Jeg er spesielt imponert over hvordan megler håndterte/initierte budrunden.»

Håvard Holder

«Alt i alt ein veldig god opplevelse med ein dyktig megler som var til stor hjelp under heile salgsprosessen.»

«Det at vi oppnådde summen vi hadde satt oss som mål ved salg gjorde heilhetsopplevelsen upåklagelig.»

Ruben Solheim Inderøy

«Proaktiv ved megler Andrea Birkeland har vore veldig proff heile vegen.»

«Her har det vore tillit, heining, raske tilbakemeldinger, oversikt og medmenneskelige sider heile vegen.»

Margarita Stuland

«Andrea vær særdeles serviceinnstilt, og hennes dyktige megler-egenskaper kom virkelig frem i budrunden!»

«Veldig fornøyd med oppnådd pris og hvor raskt hun klarte å få boligen min ut på markedet og solgt!! I tillegg var hun til stor hjelp ved mitt eget boligkjøp - der jeg i ett brennnett Oslo-marked endte opp med kjøp hele 400 000 under prisantydning!»

Ingvild Dalehaug

«Vi var veldig fornøyde med Andrea som vår eiendomsmegler i forbindelse med salg.»

«Hun la ned en kjempeinnsats og var alltid blid, tilgjengelig og hjelpelig. Hun var også flink til å komme med god veiledning gjennom hele prosessen. Vi hadde ikke noe problem med å gi Andrea fritt spillerom til å gjøre det hun til enhver tid syntes var best, noe som viste seg å være en god beslutning da vi til slutt fikk solgt leiligheten til en pris vi var veldig fornøyd med.»

Anne C. Bockelie

«Fra først til sist har det vært en fornøyelse å samarbeide med ProAktiv v/Andrea Birkeland.»

«Alltid punktlig, vennlig og hele tiden veldig god oppfølging. Resultatet av salget var også svært positivt.»

Hilde Traavik

«Fra Andrea kom på første befarings var vi ikke i tvil om at hun og Pro Aktiv var det riktige meglervalget.»

Stine Sanvik Eilertsen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Andrea Birkeland



Andrea Birkeland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 91 65 60 21
E-post: ab@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Andrea Birkeland har en bachelorgrad i eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI Bergen. Med et brennende engasjement og en enorm stå på-vilje sikrer hun et optimalt salg gjennom en trygg og effektiv prosess. Du merker planen og forskjellen allerede første gangen du møter henne. Tid er ikke en mangelvare. Hun forteller hva hun skal gjøre. Hun gjør det hun har sagt hun skal gjøre. Hun er proaktiv hele veien. En investering i våre tjenester er en verdiskapning for kunden, ikke en verdikapring for megleren. For henne er det å megle din bolig mer enn et håndverk eller en vanlig jobb. Det er en livsstil. Hun satser ikke på flaks og tilfeldigheter. Gjør du?

Lys og gjennomgående 3-roms med heis og balkong mot rolig bakhage. Midt i byen like ved Grieghallen.

I Lars Hilles gate 9, like ved Grieghallen, finner du ditt eget private fristed midt i byen, med Bergens pulserende byliv bare en heistur unna. Her bor du sentralt og tilbaketrukket på samme tid, med byens fasiliteter rett utenfor døren og den rolige, frodige bakhagen som nærmeste nabo. Universitetets mange fakulteter på Høyden, sammen med BI, Media City, HVL, Odontologen og Haukeland, ligger bare noen minutter unna, og bybanen like ved sørger for enkel tilgang til resten av byen. Leiligheten ligger i 3. etasje i et nyere bygg fra 1999 med heis. De 68 m² er godt utnyttet og byr på en lys og romslig, gjennomgående bolig med en planløsning som fungerer godt for enslige, par og flere som bor sammen. Stue og kjøkken ligger

i egne rom, og i stuen slipper store vindusflater fra gulv til tak inn godt med naturlig lys og skaper en fin forbindelse mot balkongen og den grønne bakhagen utenfor. Begge soverommene har gode størrelser med plass til dobbeltseng og oppbevaring, og det helflisede badet holder en tidløs standard. Her bor du i et nyere bygg med heis, med kvaliteter som ofte blir verdsatt over tid - gode romstørrelser, en gjennomtenkt planløsning og en skjermet balkong mot grønne omgivelser.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Andrea Birkeland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



SENTRUM

Kommune: Bergen / Område: Sentrumsdrømmen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

I Lars Hilles gate 9 bor du midt i byen, men likevel litt tilbaketrukket fra de mest hektiske byrommene. Like ved ligger Grieghallen, og fortsetter du videre åpner sentrum seg opp med Lille Lungegårdsvannet, Festplassen og hele byens kulturliv, butikker og serveringssteder rett foran deg.

Enten du skal på jobb eller studier, finner du det aller meste i gangavstand. Universitetet i Bergen ligger like ved, sammen med Media City Bergen, Studentsenteret og Odontologen. BI på Møhlenpris nås med en rolig spasertur på rundt ti minutter. Det er også kort vei til både Høgskulen på Vestlandet (HVL), Haukeland sykehus og flere av sentrumskjernens store arbeidsplasser.

For deg som pendler eller ønsker enkel tilgang rundt i byen, ligger både bybanestoppet ved Nonneseter, Bergen togstasjon



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Strømgaten Linje 86	3 min 🚶 0.2 km
🚊 Nonneseter Linje 1, 2	5 min 🚶 0.3 km
🚊 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 🚶 0.4 km
✈️ Bergen Flesland	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lars Hilles Gate	3 min 🚶
Kiwi Strømgaten	3 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Bergen Storsenter	4 min 🚶
🏪 Apotek 1 Bergen Storsenter	4 min 🚶

SPORT

🏊 Bergen maritime vid. skole Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Studentsenterets idrettshall Aktivitetshall	8 min 🚶 0.6 km
🏊 SATS Bergen LHG	5 min 🚶
🏊 Barry's Bergen	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 GriegGarasjen	2 min 🚶
🚗 Vestlandshuset - Vestland fylkeskom...	4 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og gode bussforbindelser bare få minutter unna. Her er det enkelt å få hverdagen til å flyte, enten du skal til kontoret, forelesning eller videre ut av byen.

I nabolaget finner du flere hyggelige kaféer og spisesteder, perfekt både for raske hverdagslunsjer og lange kvelder ute. Når du trenger å handle, har du både Rema 1000, Kiwi og Bunnpris innen kort gangavstand, i tillegg til søndagsåpne alternativer. Bergen Storsenter ligger også like i nærheten,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

med alt fra spesialbutikker til vinmonopol.

Når du ønsker et grønt avbrekk fra bylivet, ligger Nygårdsparken bare noen minutter unna. Her samles folk i alle aldre for å nyte solen, møte venner eller ta med seg en kaffe ut i det grønne. Like ved finner du også Store Lungegårdsvannet, med flotte turveier som egner seg godt både for rolige spaserturer og løpeturer i vakre omgivelser.

Vil du trene, har du mange muligheter i nærheten. Studentsenteret på Nygårdshøyden har både idrettshall, svømmebasseng og treningsstudio, og SiB City ligger like ved. I tillegg finnes treningssentre som SATS og Barry's Bootcamp i kort gangavstand. For deg som foretrekker frisk luft og motbakker, ligger Fløysvingene like ovenfor – et naturlig utgangspunkt for noen av Bergens mest populære turløyper.

Her bor du med følelsen av å ha byen lett tilgjengelig, samtidig som hverdagen oppleves rolig og oversiktlig. Lars Hilles gate 9 gir deg det mange drømmer om når de flytter til sentrum – nærheten til alt, kombinert med en beliggenhet det er lett å trives i over tid.



Adkomst

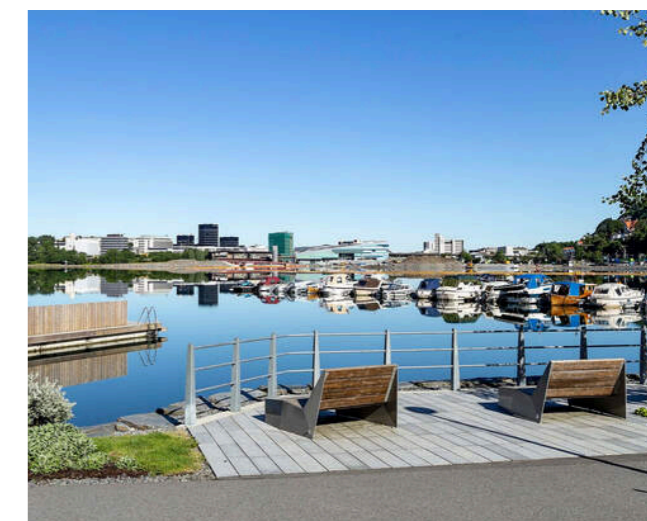
Fra Festplassen følger du Lille Lungegårdsvannet forbi Grieghallen, videre over gangfeltet i retning Nygård og Media City. Like etter du har krysset veien, finner du inngangspartiet til sameiet på høyre hånd. Det vil bli skiltet med Proaktiv sine visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

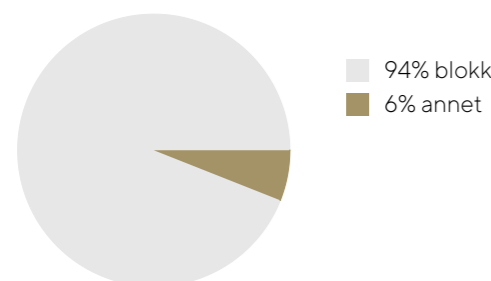
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	6 min 2.8 km
Bergen Private Gymnas	2 min
Metis privatistiskole 410 elever	3 min 0.2 km

BARNEHAGER

Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	8 min 0.6 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	10 min 0.7 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LARS HILLES GATE 9

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og
det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

806 m²

Beskrivelse av tomt

Bygget dekker store deler av tomten. I tilknytning til eiendommen ligger et felles grøntareal som deles med flere omkringliggende bygårder. Det er utgang til bakhagen via inngang på gateplan.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Selveierleilighet i blokk oppført i 1999. Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Vinduer fra byggeår. Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte

vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder. Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Folie på glass har krympet i hjørner. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Avvik av visuell betydning. Pga. alderen på vinduene må det påregnes oppgraderinger på sikt eller etter behov. TG2.

Dører

Beskrivelse: Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Kikkehull og porttelefon. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmen. Dører fra byggeår. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Vedlikehold: Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320): - Ytterdører i tre: ca. 20–40 år. TG1. Sår på dørblad av kosmetisk betydning. Bør flikkes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Overbygget altan på 5,5 m² med utgang fra stue. Altanen er oppført i betongkonstruksjoner. Flislagt dekke og gitterrekverk med stålprofiler. Rekkverkshøyde ble målt til 1,08 meter. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Fra TEK 17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde; a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

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

- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Bom i fliser.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør vurderes utbedring av bom i fliser for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid. TG2.

INNVENDIG

Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert. Det er foretatt div.

oppgraderinger av overflater senere tid.

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

Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Stedvis en del slitasje og fuktmerker på parkett. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut parketten der det er betydelig slitasje og fuktmerker, for å unngå videre forringelse av gulvet. TG2.

Innvendige dører

Beskrivelse: Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet brukstid: - Innerdører: ca. 20–30 år. TG1.

VÅTROM

Bad - (4,4 m²)

Generell

Beskrivelse: Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebeholder, speilskap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnitur med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Bad fra byggeår.

Overflater og himling

Beskrivelse: Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Hullene er tettet med våtromssilikon. Man må likevel være oppmerksom på at dette ikke er en 100 % tett løsning, og man bør derfor unngå direkte vannbelastning mot disse punktene. TG2.

Overflater gulv

Beskrivelse: Det ble målt 17 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes

luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: For liten høydeforskjell øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet slik at gulvet ved dør ligger minimum 25 mm høyere enn topp slukrist. Merk at løsningen var godkjent ved oppføringstidspunktet. TG2.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Stålsluk med vannlås. Smøremembran. Det er registrert synlig smøremembran/mansjett i overgang mot sluk. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. 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: Andre tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt. TG2.

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje. TG1.

Ventilasjon

Beskrivelse: Avtrekksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør. Strømmen var avslått på befaringsdagen. Vurdering gjelder for løsningen. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser når strømmen er på i leiligheten. TG1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll. Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen. TGO.

KJØKKEN

Kjøkken - 8,8 m²

Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte

fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Miele
- Keramisk platetopp fra Miele
- Mikrobølgeovn fra Miele
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kjøleskap fra Siemens.

Integrert ventilator. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Det må påregnes oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard. TG1.

Avtrekk

Beskrivelse: Integrert ventilator. Ventilatoren ble ikke funksjonstestet da strømmen var avslått på befaringdagen. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og øvrige observasjoner. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre ventilator med ukjent restlevetid. Manglende lys. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet. TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse: Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system) Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Fordelerstamme er ikke etablert i et "tett" skap. Medfører risiko for at vann ikke føres direkte til sluk ved evt. lekkasjer. En del rust på koblinger og merker på bunnplaten under fordelerstammen som kan indikere kondens eller utettheter. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende vannskader og kostbare utbedringer i boligen. Fordelerstammen bør etableres i et tett skap slik at eventuelle lekkasjer ledes direkte til sluk, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Rust på koblinger og merker på bunnplaten bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller kondensproblematikk. Dersom lekkasje påvises, må det påregnes utbedringer. TG2.

Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsrør av stål og plast. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. 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. Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende vannskader og kostbare utbedringer i boligen. TG2.

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri. TG1.

Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra Høiax, plassert i hjørneskap på kjøkkenet. Bereder fra byggeår. Merk: Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift. Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut Forventet brukstid: - Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereder for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. På grunn av berederens alder bør det også vurderes utskifting, da eldre beredere har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer. TG2.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringsskap er plassert i entré. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 5 kurser på 10A. Belysning: Vanlig belysning. Elektrisk oppvarming: Elektrisk oppvarming. El. varmekabler på bad. Se innledning for øvrig oppvarming. Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Generelt om anlegget:

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

varmtvannstank. Nei

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

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

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

LARS HILLES GATE 9

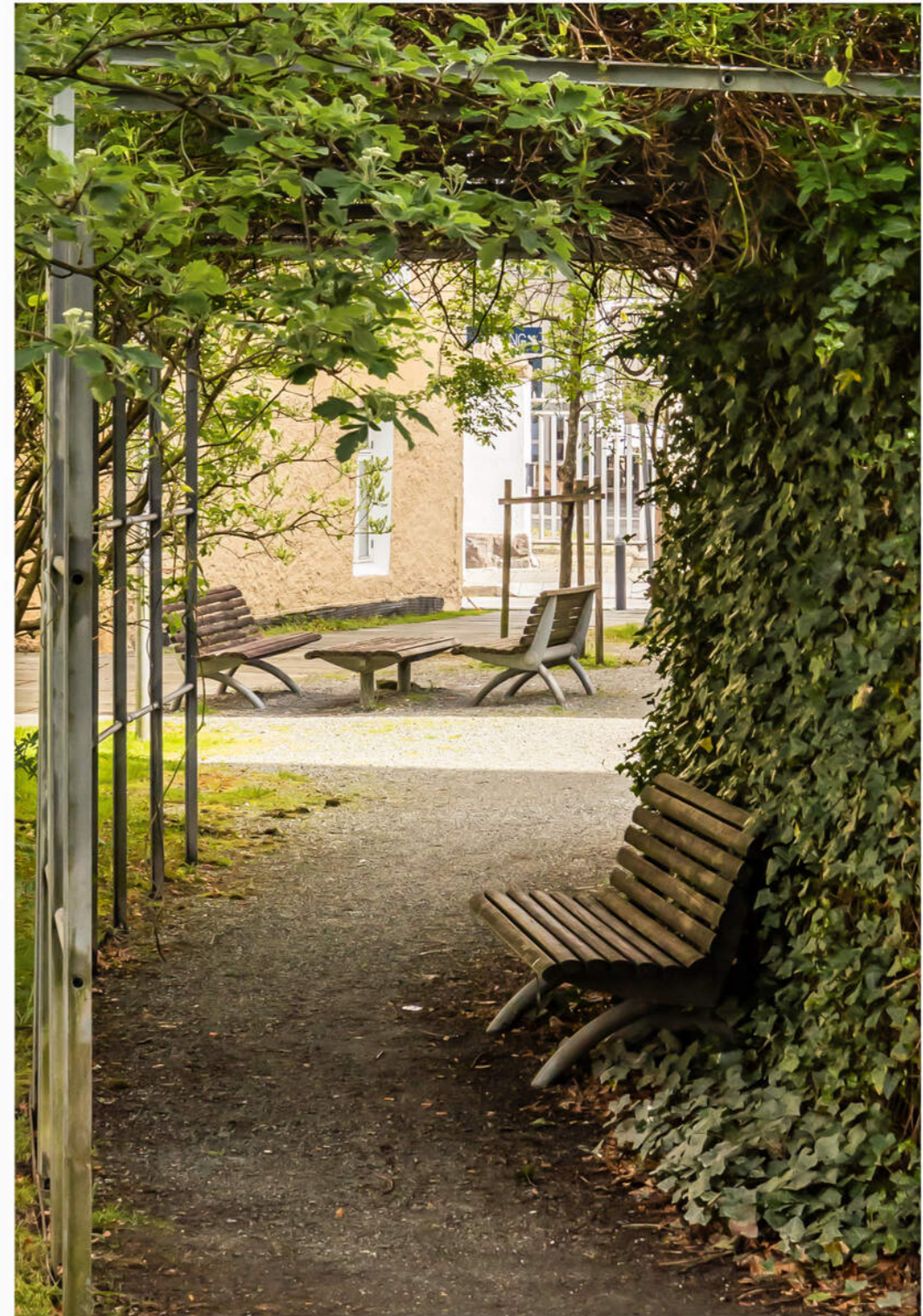
Lys og gjennomgående 3-roms leilighet i 3. etasje med heis og privat balkong mot rolig, frodig bakhage. Attraktiv beliggenhet like ved Grieghallen.





BYEN LIKE UTENFOR YTTERDØREN

Bygget ligger rolig tilbaketrukket like ved Grieghallen, med sentrumslivet tilgjengelig bare en heistur unna.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Den gjennomgående 3-roms selveierleiligheten ligger i byggets 3. etasje og har et internt bruksareal på 68 m². Leiligheten har følgende planløsning: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en overbygget altan på ca. 5,5 m².

Leiligheten disponerer ekstern sportsbod i bakgård på ca. 3,5 m². Samlet BRA er oppgitt til 72 m², hvorav 68 m² BRA-i og 4 m² BRA-e.

Takhøyde: Ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 4 kvm

3. etasje

BRA-i: 68 kvm

Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med heisadkomst og en planløsning som gjør det lett å bo godt - både nå og over tid. Med gjennomgående løsning, to gode soverom og stue og kjøkken i egne rom, får boligen en romfølelse og fleksibilitet som ofte blir verdsatt når hverdagen skal fungere over flere år. Her er rommene enkle å møblere, med naturlige soner og god plass til både spisebord, sofa og oppbevaring.

Fra gangen på 4,9 m² er det videre adkomst til alle rom. Stuen måler hele 23,4 m² og oppleves lys og luftig med store vindusflater vendt mot balkongen. Lyset trekkes fint inn i rommet, samtidig som utsynet mot den grønne bakhagen gir en roligere følelse enn man kanskje forventer midt i sentrum. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 5,5 m², vendt mot sørvest og skjermet mot den frodige bakhagen. Et sjeldent pusterom midt i byen i rolige omgivelser.

Kjøkkenet ligger i eget rom på 8,8 m² og gir en mer privat og skjermet løsning enn det man ofte finner i nyere sentrumsleiligheter. Det gjør også at stue og kjøkken får tydeligere funksjoner i hverdagen. Innredningen er fra Huseby med profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate i tre og integrerte hvitevarer fra blant annet Miele, Bosch og Siemens.

Begge soverommene har gode størrelser. Hovedsoverommet på 15,1 m² har plass til dobbeltseng og ekstra møblering, og er utstyrt med en stor skyvedørgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass, mens det andre soverommet på 9,5 m² fungerer godt som gjesteværelse, kontor eller barnerom. For studenter eller førstegangskjøpere kan planløsningen også egne seg godt for å leie ut det ene soverommet, med mulighet



68 LYSE, GJENNOMGÅENDE KVADRATMETER

Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med naturlig adkomst videre til alle rom.

Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

STOR, HERLIG STUE

Stuen har en størrelse som gjør det enkelt å samle både spiseplass og sofakrok på en naturlig måte.

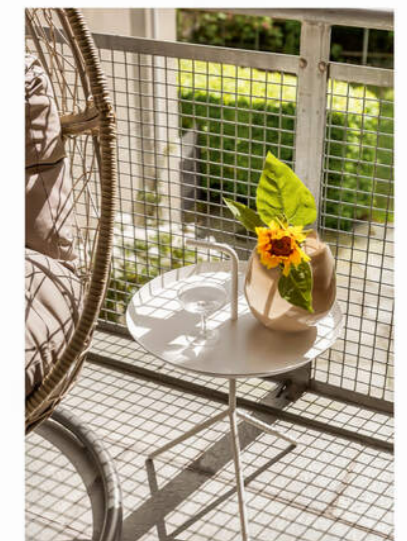


BALKONG

Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 5,5 m², vendt mot sørvest og skjermet mot den frodige bakhagen.



Et sted hvor du kan nyte vakre sommerdager til det ytterste.



ET SJELDENT PUSTEROM
- MIDT I BYEN





LYSE, TIDLØSE
KVALITETER

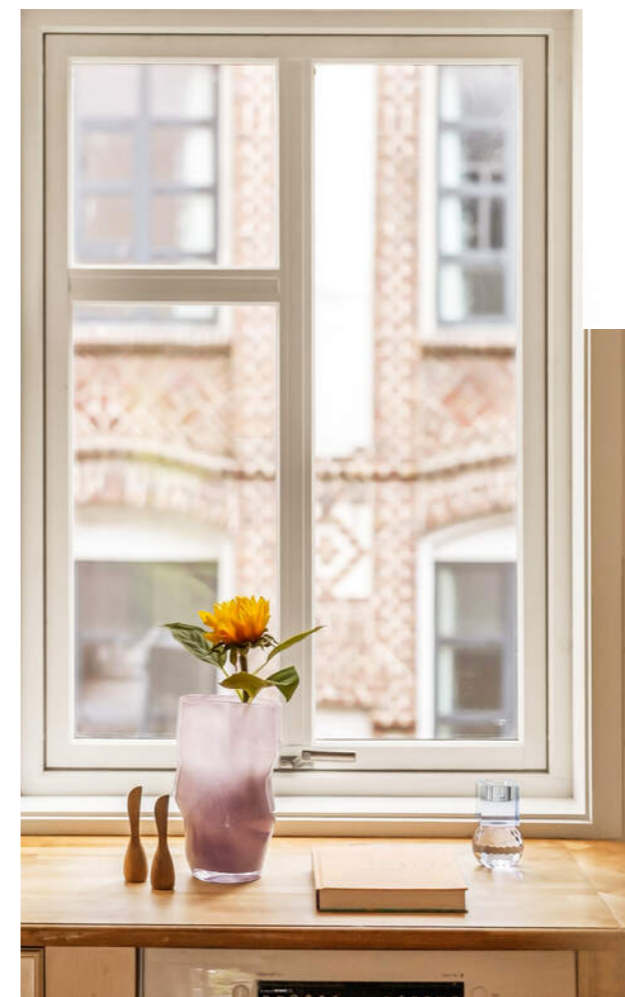


KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom på 8,8 m² og gir en mer privat og skjermet løsning enn det man ofte finner i nyere sentrumsleiligheter. Det gjør også at stue og kjøkken får tydeligere funksjoner i hverdagen.



Innredningen er fra Huseby med profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate i tre og integrerte hvitevarer fra blant annet Miele, Bosch og Siemens.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet på 15,1 m² har plass til dobbeltseng og ekstra møblering, og er utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass,

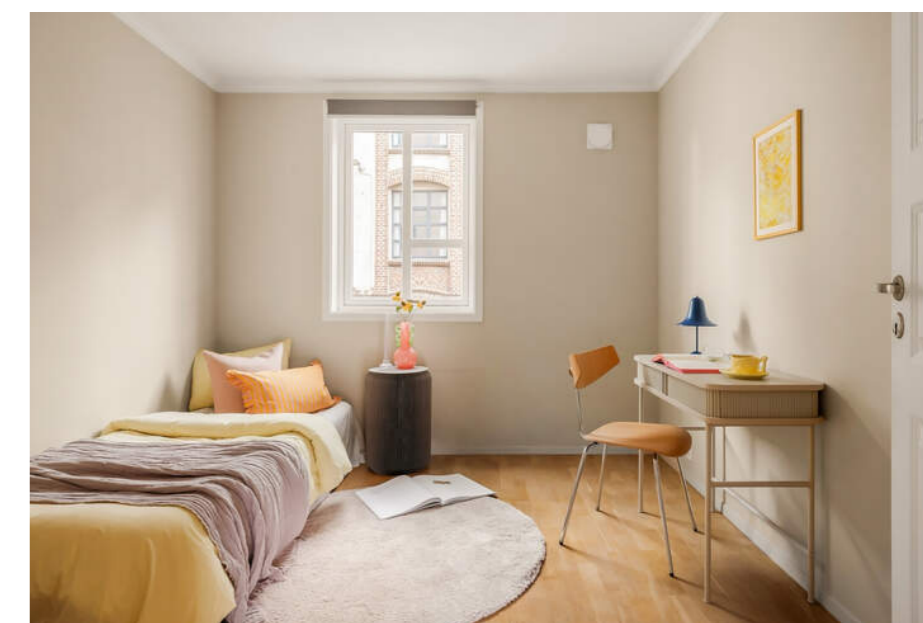




BRUKE SELV ELLER LEIE UT?

BOIGENS ANDRE SOVEROM

Soverommet på 9,5 m² fungerer godt som gjesteværelse, kontor eller barnerom. For studenter eller førstegangskjøpere kan planløsningen også egne seg godt for å leie ut det ene soverommet, med mulighet for skattefri leieinntekt så lenge man selv bor i leiligheten.



HELFLISET BAD

Badet er helfliset og måler 4,4 m². Her finner du baderomsmøbel med speilskap og belysning, dusj med foldedører i herdet glass, toalett, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er selvsagt gulvvarme.



PLANTEGNING

PLANTEGNING

Avvik vil forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FR

Fotograf Si

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo BBL

Om sameiet

Sameiet Nedre Nygaard Terrasse består av 43 boligseksjoner og administreres av Vestbo. Bygget er oppført i 1999 og fremstår som nyere til sentrum å være, med heis og skjermede fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

2.290,-

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, revisjon, strøm i fellesarealer, felles byggforsikring, avsetning til fond og vedlikehold, kabel-tv/bredbånd og øvrige driftkostnader.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets økonomi:

Sameiets inntekter utgjorde kr 1 082 796,- i 2025.

Sameiets kostnader utgjorde kr 919 265,- i 2025.

Sameiets driftsresultat utgjorde kr 163 531,- i 2025.

Sameiets netto finansposter utgjorde kr 18 617,- i 2025.

Sameiets årsresultat utgjorde kr 182 148,- i 2025.

Det positive resultatet ble overført til annen egenkapital. Sameiet har disponible midler på kr 1 244 806,- og ingen langsiktig gjeld.

Sameiet har budsjettet med et positivt årsresultat på kr 155

349,- i 2026.

Styret opplyser at kostnaden for TV- og internettleveransen fra Telenor vil bli justert fra dagens kr 500 per måned til faktisk kostnad, som per i dag er opplyst å være om lag kr 600 per måned.

Sameiet er videre i en tidlig planleggingsfase knyttet til fremtidig utskifting av tak, da taket er av eldre dato og viser tegn til slitasje. Styret opplyser også at utskifting av vinduer kan bli vurdert i forbindelse med et slikt prosjekt. Det er per dags dato ikke fattet konkrete vedtak om gjennomføring, omfang eller finansiering. Dersom tiltakene blir vedtatt gjennomført, må det påregnes økte felleskostnader og/eller økning i sameiets fellesgjeld.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP0000884254

Formuesverdi primær

1.076.907,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.307.627,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

10.222,- for 2025

Eiendomsskatt

5.297,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp-gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, felleskostnader, innboforsikring og kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Antatte løpende kostnader for denne bolig per år kr 54 799,-.

Kostnadene er fordelt som følger:

Strøm: kr 10 000,- per år.

Felleskostnader: kr 27 480,- per år.

Kommunale avgifter: kr 15 519,- per år.

Innboforsikring: kr 1 800,- per år.

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

Diverse

- Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsopp-gaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

- Selger opplyset at det i henhold til seksjoneringsbegjæringen er tilordnet en sportsbod merket nr. 28 til seksjonen, men at leiligheten siden overtakelse i 2020 har disponert en annen sportsbod. Dagens eier har ikke foretatt tiltak for å endre bod tilordningen, og har benyttet boden som faktisk ble stilt til disposisjon ved overtakelsen.

Kjerneinformasjon

-Det opplyses om at selger har en eierinteresse i meglerforetaket som formidler salget. Eierskapet er passivt, og selger deltar ikke i meglerforetakets operative virksomhet eller i behandlingen av oppdraget utover å være oppdragsgiver. Meglingsoppdraget utføres i tråd med gjeldende regler, herunder krav til uavhengighet, habilitet og god meglerskikk.

Kommentar fellesgjeld

Det er pr. 19.05.26 ingen fellesgjeld for seksjonen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.10.1999 som omhandler "Nybygg".

Det foreligger ferdigattest datert 09.02.2000 som omhandler "Nyinstallasjon heis".

Det foreligger ferdigattest datert 09.09.2022 som omhandler "Reparasjon heis/løfteinnretning".

Det foreligger godkjente byggetegninger mottatt fra Bergen kommune. Disse samstemmer med dagens planløsning.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspåliggende tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at leiligheten iht. seksjoneringsbegjæringen har bod merket «28». Selger opplyser imidlertid at leiligheten siden kjøpet i 2020 har disponert en annen bod enn den som fremkommer av seksjoneringstegningene. Bodene som i dag benyttes ligger i areal som må anses som fellesareal, og fremkommer ikke av seksjoneringstegninger eller tilgjengelige byggetegninger hos Bergen kommune. Forholdet er ikke nærmere avklart med sameiet. Det gis derfor ingen garanti for at dagens boddiskonering vil bestå over tid. Kjøper overtar eiendommen med denne kunnskapen og oppfordres til å foreta egne undersøkelser dersom forholdet anses av betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 25. oktober 1999

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/927/28:

15.07.1892 - Dokumentnr: 900300 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse av grunnen Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1900 - Dokumentnr: 903637 - Erklæring/avtale Bestemmelse om vinduer og lysrettigheter. Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1922 - Dokumentnr: 911691 - Bestemmelse om bebyggelse Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1982 - Dokumentnr: 26172 - Best. om vann/kloakkledn. Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1985 - Dokumentnr: 4829 - Best. om adkomstrett Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1985 - Dokumentnr: 4830 - Best. om adkomstrett Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1985 - Dokumentnr: 4831 - Best. om adkomstrett Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1985 - Dokumentnr: 4832 - Best. om adkomstrett Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:927 Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1998 - Dokumentnr: 33422 - Erklæring/avtale Pliktig medlemskap i velforening m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1998 - Dokumentnr: 33422 - Erklæring/avtale Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1998 - Dokumentnr: 33422 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 28 Formål: Bolig Sameiebrøk: 68/2628 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 - 43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1772151 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:927 Snr:28

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen gnr. 164 bnr. 927 i Bergen kommune er omfattet

av flere gjeldende planer. Den er regulert gjennom reguleringsplanene Bergenhus. gnr. 164 bnr. 927, 928, 929, Nedre Nygård, bebyggelsesplan - kvartal 7b, planID 8205000, vedtatt 02.06.1997, samt Bergenhus. gnr. 164, Nedre Nygård Nord, planID 8200000, vedtatt 27.06.1994. Reguleringsformålene som berører eiendommen omfatter blant annet bolig, annet kombinert formål, annet friområde, gang-/sykkelvei og gangvei.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2018, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019. I kommuneplanen er eiendommen i hovedsak avsatt til sentrumsformål/byfortettingszone BY1, samt delvis til grønnstruktur. Eiendommen ligger innenfor hensynszone for kulturmiljø, herunder Nygårdshøyden og Historisk sentrum, og er videre berørt av faresone for luftkvalitet - gul sone. Deler av eiendommen ligger også innenfor gul og rød støvsone for veitrafikk.

Videre omfattes eiendommen av Kommunedelplan Bergenhus - KDP Sentrum, planID 15780000, vedtatt 10.12.2001. I kommunedelplanen er eiendommen i hovedsak avsatt til annet byggeområde, med en mindre del angitt som fotgjengerstrøk.

Det er registrert flere planer i nærheten av eiendommen, herunder blant annet Kommuneplanens arealdel KPA 2027, som har status planlegging igangsatt, samt flere vedtatte reguleringsplaner i nærområdet. Eiendommen er også opplyst å være berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av veitrafikkstøy over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og kommuneplanens bestemmelser. Dette kan ha betydning ved behandling av fremtidige plan- og byggesaker, blant annet ved mulig krav om støyutredning og eventuelle avbøtende tiltak.

Opplysningene er basert på planinformasjon fra Bergen kommune, utlistet 20.05.2026. Kommunen presiserer at informasjonen ikke er uttømmende og ikke gir garanti med hensyn til fremtidige planer.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

Kjerneinformasjon

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 26. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
128 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøtte)

129 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

5 279 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 292 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje

og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbeholdt ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

Kjerneinformasjon

telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Laine Berhan Germiso Aadland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Kjerneinformasjon

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
28.5.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i blokk)
-  Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 164, bnr. 927, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 20932-3439 Eiendomsverdi ref nr: GE3114
 Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Tilstandsrapport

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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 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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 4 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. SSB-nr: H0302.
Overbygget altan på 5,5 m².
Ekstern bod på 3,5 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSEnivå

Bygget er oppført i 1999, og vurderingene er basert på gjeldende tekniske forskrifter og byggeskikk på oppføringstidspunktet, herunder TEK97 og tilhørende veiledninger. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført etter dette, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på tidspunktet for gjennomføringen.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i tekniske forskrifter gjeldende ved oppføringstidspunktet, og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolerings og ventilasjon, kan derfor forventes å avvike fra det som kreves etter dagens nyeste byggeforskrifter (TEK17).

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Nedre Nygård, nordøst for Nygårdshøyden. Nabogaten var tidligere en sterkt trafikkert utfartsvei fra sentrum med innslag av eldre industri. Området har gjennomgått en betydelig endring de siste tiårene, og denne delen av Nygårdsgaten og strøket mot Lars Hilles gate består i dag av mindre butikker, gatetun og nyere boligbebyggelse. Trafikkmengden er begrenset. Bergen Storsenter og Bygarasjen, hvor det er mulig å søke om leie av parkering, ligger i kort

gangavstand. Universitetet og BI nås på 5–15 minutters gange. Bybanen ligger 2–3 minutter unna, og jernbanestasjonen nås på omtrent 3 minutter.

TOMT

Bygget dekker store deler av tomten. I tilknytning til eiendommen ligger et felles grøntareal som deles med flere omkringliggende bygårder. Det er utgang til bakhagen via inngang på gateplan.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

Yttervegger:
Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Utvendig kledd med fasadeplater.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Dører:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.
Kikk hull og porttelefon.
Balkongdør med isolerglass i malte trekarmen.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med trespærre.
Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Fellesarealer:
Sameiet har de siste årene skiftet heiser, byttet låser i fellesarealer, malt fellesarealer og lagt nytt gulv i fellesarealer.

BESKRIVELSE - INNVEDIG

Entré (4,9 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Sikringskap og porttelefon.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 5 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad (4,4 m²)

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

Soverom (15,1 m²)

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

Soverom (9,5 m²)

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

Stue (23,4 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til altan.

Kjøkken (8,8 m²)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.
Avløpsrør av plast og stål.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter.
Sikringskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad.
El. oppvarming for øvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

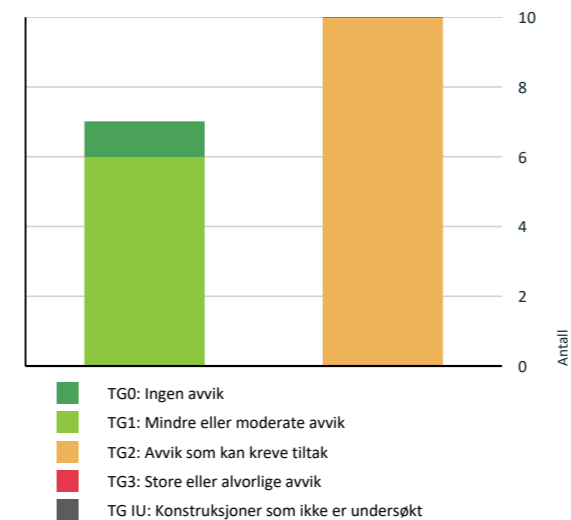
Side: 6 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 Det er påvist andre avvik:
 - Folie på glass har krympet i hjørner.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 Det er påvist andre avvik:
 - Bom i fliser.
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 Det er påvist andre avvik:
 - Stedvis en del slitasje og fuktmerker på parkett.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 7 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN 

Sammendrag av boligens tilstand

- Fordelerstamme er ikke etablert i et "tett" skap. Medfører risiko for at vann ikke føres direkte til sluk ved evt. lekkasjer.
- En del rust på koblinger og merker på bunnplaten under fordelerstammen som kan indikere kondens eller uttetheter.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 3. etasje > Bad (4,4 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen.


Våtrom > 3. etasje > Bad (4,4 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 3. etasje > Bad (4,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken (8,8 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
• Eldre ventilator med ukjent restlevetid.
• Manglende lys.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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


-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 8 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN 

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1999

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Folie på glass har krympet i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avvik av visuell betydning. Pga. alderen på vinduene må det påregnes oppgraderinger på sikt eller etter behov.



Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 9 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Dører

Beskrivelse

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.

Kikkehull og porttelefon.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Dører fra byggeår.

Merk:

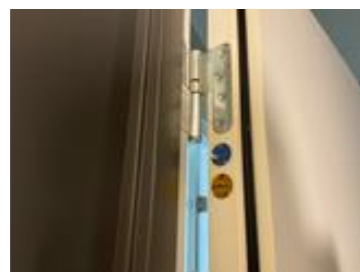
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



Sår på dørbled av kosmetisk betydning. Bør flikkes.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget altan på 5,5 m² med utgang fra stue.

Altanen er oppført i betongkonstruksjoner. Flislagt dekke og gitterrekkverk med stålprofiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,08 meter.

Til informasjon:

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

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

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 10 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnet tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør vurderes utbedring av bom i fliser for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid.



INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Det er foretatt div. oppgraderinger av overflater senere tid.

Forventet brukstid:

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

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Stedvis en del slitasje og fuktmerker på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut parketten der det er betydelig slitasje og fuktmerker, for å unngå videre forringelse av gulvet.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 11 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (4,4 M²)

Generell

Beskrivelse

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

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Bad fra byggeår.

3. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 12 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Hullene er tettet med våtromssilikon. Man må likevel være oppmerksom på at dette ikke er en 100 % tett løsning, og man bør derfor unngå direkte vannbelastning mot disse punktene.



3. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 17 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For liten høydeforskjell øker risikoen for at vann renner ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, med fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet slik at gulvet ved dør ligger minimum 25 mm høyere enn topp slukrist. Merk at løsningen var godkjent ved oppføringstidspunktet.



3. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk med vannlås. Smøremembran.

Det er registrert synlig smøremembran/mansjett i overgang mot sluk.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 13 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

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

- Andre tiltak:

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



3. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkssystem i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

3. ETASJE > BAD (4,4 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN (8,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i tre og nedfelt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandeblender. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Miele
- Keramisk platetopp fra Miele
- Mikrobølgeovn fra Miele
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kjøleskap fra Siemens.

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Det må påregnes oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard.

3. ETASJE > KJØKKEN (8,8 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.
- Manglende lys.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Fordelerstamme er ikke etablert i et "tett" skap. Medfører risiko for at vann ikke føres direkte til sluk ved evt. lekkasjer.
- En del rust på koblinger og merker på bunnplaten under fordelerstammen som kan indikere kondens eller utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende vannskader og kostbare utbedringer i boligen.
- Fordelerstammen bør etableres i et tett skap slik at eventuelle lekkasjer ledes direkte til sluk, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Rust på koblinger og merker på bunnplaten bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell lekkasje eller kondensproblematikk. Dersom lekkasje påvises, må det påregnes utbedringer.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av stål og plast.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 16 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader som følge av alder og slitasje. Eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende vannskader og kostbare utbedringer i boligen.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Merkt at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra Høiax, plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Bereider fra byggeår.

Merkt:

Bereider er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannsbereder for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
- På grunn av berederens alder bør det også vurderes utskifting, da eldre beredere har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 17 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 16A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer for anlegget.

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

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 18 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og opplysninger fra eier, jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Ved eierskifte anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør, særlig dersom nyere kontrollrapport eller dokumentasjon ikke foreligger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 19 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 20 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	68			68	6
Sportsbod i bakgård (annet bygg)		4		4	
SUM	68	4			6
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré (4,9 m ²), bad (4,4 m ²), soverom (15,1 m ²), soverom (9,5 m ²), stue (23,4 m ²), kjøkken (8,8 m ²)		
Sportsbod i bakgård (annet bygg)		Ekstern bod (3,5 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,9 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,45 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser iht. NS 3940:2023. Vær oppmerksom på at målbart areal etter norsk standard ikke nødvendigvis samsvarer med offentlig godkjent bruk; dette må kontrolleres mot stemplede tegninger. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. TBA-areal må anses som omtrentlig. Oppmålingen er kontrollert mot tegninger. Bodareal er innhentet fra tidl. salgsoppgave grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen, med forbehold om evt. avvik.

Særlige forhold for sameier og borettslag

- Bruksrett: Rett til boder eller rom i fellesareal kan endres gjennom vedtekter eller generalforsamlingsvedtak.
- Varighet: Eksklusiv bruksrett i sameier er som hovedregel begrenset til 30 år (eierseksjonsloven), med mindre den er tinglyst som en del av seksjonen.
- Omdisponering: Rom utenfor selve boenheten kan omdisponeres av styret/fellesskapet, noe som vil påvirke boligens totale BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 21 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	927		28	807 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Lars Hilles gate 9

Hjemmelshaver

Aadland Laine Berhan Germiso

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no		Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	22.05.2026	Nøkkelloppdrag.	Ikke gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 22 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	28.05.2026	
3	28.05.2026	
4	28.05.2026	
5	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 23 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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. 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 brukeren 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 fem 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 dampsperran 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.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 24 av 26

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- 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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: 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 fuktspøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 oppstas 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3439

Befaringsdato: 21.05.2026

Side: 25 av 26

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE3114>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 927
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringskjema

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN

27. May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lars Hilles gate 9	Lars Hilles gate 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

07.2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0000884254

Informasjon om selger

Selger

Aadland, Laine Berhan Germiso

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var en lekkasje fra oppvaskmaskinen i 2023 som medførte en vannskade på kjøkkengulvet ved oppvaskmaskinen. Oppvaskmaskinen ble da byttet. Lyset over speilet på badet virker ikke. I henhold til seksjoneringsbegjæringen er det til seksjonen tilordnet en sportsbod merket nr. 28. Siden overtakelsen i 2020 har leiligheten imidlertid disponert en annen sportsbod. Dagens eier har ikke foretatt tiltak for å endre bodtilordningen, og har siden kjøpet benyttet den boden som faktisk ble stilt til disposisjon ved overtakelsen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 4



Forsikringsnummer 53566674

Egenerklæringskjema

Name Date
Laine Berhan Germiso Aadland 2026-05-27

Identification

 Laine Berhan Germiso Aadland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Laine Berhan Germiso Aadland 27/05-2026
13:25:21

BankID OIDC
High



Energiattest





Energiatest

Adresse Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN		
Dato for energimerking 28.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-303965	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 9585125	
Gårdsnummer 164	Bruksnummer 927	
Seksjonsnummer 28	Bruksenhetsnummer H0302	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 68,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
142,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
138,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 447 kWh

**Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN**
Detaljer

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



Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Vedtekter



VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE NYGÅRD TERRASSE

Vedtatt 26.04.2000 m/endringer av 28.04.2005 og 17.04.2018

§ 1 Sameiets navn er "Sameiet Nedre Nygård Terrasse". Samtlige eiere av seksjon utgått fra Gnr. 164, Bnr. 927 i Bergen, har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

§ 2 Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta andre saker av felles interesse for seksjonseierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall av sameiermøtet.

Seksjonene, angitt ved Gnr. 164, Bnr. 927 og et seksjonsnummer spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig. Hver seksjon har eiendomsrett til en ideell endel av bygningene med tilhørende tomtegrunn, og eksklusiv bruksrett til en bruksenhet.

Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetenes areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

Det skal til hver seksjon som benyttes til beboelse, være rett til en bod.

Alle arealer som ikke tilhører noen seksjon, er fellesareal.

§ 3 Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med de begrensninger som gis i det følgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameiets vedtekter, har akseptert de forpliktelser som følger av vedtektene.

Salg skal meddeles til styret eller de styret utpeker, snarest mulig etter at avtale om overdragelse er inngått, og senest 14 dager - fjorten - dager før innflytting/overdragelse av seksjonen.

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 4 Fellesareal og fellesrom skal til enhver tid behandles varsomt og i samsvar med retningslinjer utarbeidet av styret. Sameierne er forpliktet til å følge vanlige krav til husorden, samt for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Det kan fastsettes husordensregler for sameiet.

§ 5 Det påhviler seksjonseierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre rom som hører til seksjonen.

Etablering eller endring av utvendige arrangementer som markiser, (antenner), m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer - også i rom underlagt de enkelte seksjoner - skal på forhånd godkjennes av styret, som avgjør spørsmålet med endelig og bindende virkning, bl.a. fra bygningstekniske forhold og ut fra hensyn til øvrige seksjonseieres interesser.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alles fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører skal besørges og bekostes av sameiet. Ytre vedlikehold - herunder hageanlegg, - skal utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende.

§ 6 Til å forestå drift av fellesanliggende i eiendommen, skal seksjonseiere velge et styre på 3 medlemmer og det kan velges opp til 2 varamedlemmer etter årsmøtets nærmere bestemmelse. Styrets leder velges særskilt. Valgene skal skje for en periode på 1 år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret kan treffe og iverksette beslutninger om alle forhold av felles interesse vedr. eiendommens drift og vedlikehold.

Styret er beslutningsdyktig når 2 styremedlemmer er tilstede. Styret kan engasjere forretningsfører og vaktmester for sameiet.

Styret må forelegge sameierne alle saker av viktighet, herunder spørsmål vedr. større økonomiske utlegg.

§ 7-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

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

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Den skal også bestemt angi de sakene som skal behandles av sameiermøtet. Med unntak av saker angitt i seksjonseierlovens § 35 annet ledd kan ikke andre saker enn de som er satt opp på sakslista behandles. For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen. Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og budsjettforslag skal sendes ut til seksjonseierne senest en uke før ordinært sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn ordinært sameiermøte, men ikke mindre enn tre dager. Innkallinger skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 7-3 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- A. Styrets årsberetning
- B. Godkjenning av årsregnskapet
- C. Saker nevnt i innkallingen
- D. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeid som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt vedtak om påkostninger på eiendommen
- E. Valg av leder i styret
- F. Valg av 2 styremedlemmer og det kan velges opp til 2 varamedlemmer
- G. Valg av revisor dersom dette ikke følger av inngåtte regnskapsføreravtale
- H. Godtgjørelser
- I. Vedta budsjett for inneværende år

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen. Denne behøver ikke være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Liste over de frammøtte tas inn i

eller vedlegges protokollen. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møteleder og den representant sameiermøtet har valgt.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 7-4 Møterett/fullmakt m.v.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøtet og å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte med skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtets flertall godkjenner det.

§ 7-5 Avstemming - innhabilitet

Hver seksjon har en stemme.

Vedtak vedr. forhold som angitt under § 7-3 pkt. D krever 2/3 flertall av samtlige seksjonseiere. For øvrig fattes bindende vedtak med simpelt flertall, med mindre ufravelige bestemmelser i Eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31 kommer til anvendelse. Dersom minst en seksjonseier krever skriftlig avstemming skal dette gjennomføres. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming av pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 8 Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift, skal utlignes i en fast månedlig sum og fordeles som alminnelige fellesutgifter etter sameierbrøkens størrelse.

Med alminnelige fellesutgifter menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l., samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan, og unntatt de omkostninger som spesielt gjelder bolig- eller næringsdelen av eiendommen som tjener felles bruk, eller som for øvrig kommer sameiet til gode.

§ 9 Dersom seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte og selge seksjonen med minst 6 - seks - måneders varsel, jfr. lov om eierseksjoner § 26. Det betraktes som vesentlig mislighold, at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 - fjorten - dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er å anse som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 30.000,- til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av seksjonens verdi, basert på takst avholdt av en av Norges Takseringsforbunds godkjente takstmenn, og være uten opptrinnsrett.

§ 10 Medfører en seksjonseiers bruk av seksjonen eller påkostninger i den enkelte seksjon at driftsutgiftene for eiendommen stiger, f.eks. ved at beregningsgrunnlaget for skatt, avgifter eller forsikringer øker, eller ved at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter m.v. skal vedkommende seksjonseier refundere sameiet de økte utgifter. Vedtak om dette treffes i sameiermøte.

§ 11 Vaktmester, forretningsfører og styret, håndverkere, entreprenører m.v. skal ha rett til ferdsel og opphold på utvendige arealer og terrasser i forbindelse med tilretteleggelse og utførelse av nødvendige arbeider, herunder etterarbeider av vedlikeholdsoppgaver samt arbeider med påkostninger m.v.

Selskapseiere og håndverkere m.v. engasjert av eierne, har også innbyrdes rett til ferdsel på terrasse/hageareal dersom det er nødvendig for utførelse av vedlikeholdsarbeider eller utførelse av påkostninger m.v., og til ferdsel som har tilknytning til slike aktiviteter.

§ 12 Sameierne har ingen oppløsningsrett, og kan heller ikke krevet sameiet oppløst.

§ 13 For øvrig gjelder lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner



Basiskart



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

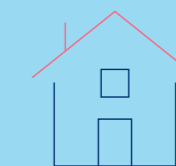
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSUVIFTER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lars Hilles gate 9, 5008 BERGEN. Gnr. 164, bnr. 927, snr. 28 i Sameiet Nedre Nygård Terrasse, oppdragsnr.: 1120260079
Mægler: Andrea Birkeland, mobil: 91656021, e-post: ab@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Andrea Birkeland

Partner / Eiendomsmegler

MNEF

916 56 021

ab@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no