Skuteviksveien 42



Velkommen til

Skuteviksveien 42



Salgsoppgaven produsert 11. februar 2025

Skuteviken

Bygårdsdrøm! 5-roms toppleilighet over 2 plan i historisk Bergenshus med idyllisk beliggenhet i brostensgate. Balkong.

Prisantydning	5 190 000,-
Omkostninger	131 100,-
Totalpris	5 321 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 000,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1850
Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Bygårdsdrøm i et av Bergens mest ettertraktede boligstrøk, historiske Skuteviken. Bosett deg blant nydelig trehusbebyggelse og ærverdige bygårder, med brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger.

- Generøse vindusflater med nydelig utsikt mot sjø og fjell
- Praktisk planløsning med 3 soverom og 2 stuer fordelt over 2 plan
- Jevnlig vedlikeholdt og oppusset de senere årene, bla. oppgradert kjøkken, nytt strømopplegg i fellesareal, utvendig maling, 9 nye vinduer hovedetasje, 2 nye loftsvinduer, ny kledning på vestvegg, nye veluxvinduer mm.
- Bygg med kun 2 seksjoner, godt lite sameie

- 1 min gange til busstopp med 12 ulike linjer
- Gangavstand til flere butikker samt nyåpnet bakeri
- 10 min gange til Bryggen
- Nydelige turmuligheter like utenfor egen gatedør

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré/gang m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og trapperom
BRA-e: 1 kvm. Eksternt kott
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Loftstue m/trapp og 2 soverom
Total BRA: 31 kvm.

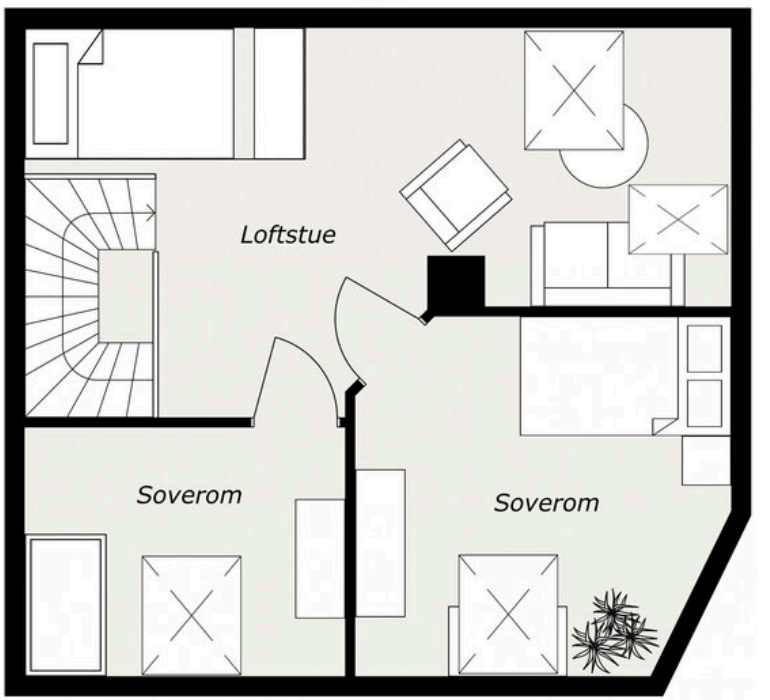
Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Skuteviksveien 42
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Skuteviksveien 42
Loft



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




























DANS UN MAGNIFIQUE
MATISSE
BERGGRUEN & CIE




















CHAMP DE FLEURS


MATISSE
BERGGRUEN & CIE
DANS UN MAGNIFIQUE


Contemporary
Oh la la !


















MATISSE






Jo visst kan
LOTTA
sykle
SE og SI
VRIMLEBOKA
ABC
BOKA MI
SNART SOVER DU
Lille
Leseskolen
Folk og røvere i
KARDEMOMME BY






42








KIWI
mini
pris
7-23
PRISKUTT
KYLLING
17%
31
44
63
PRISKUTT
KYLLINGFILET
63 90

Informasjon

Skuteviksveien 42

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0299/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167, bnr 845, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Tor Wingestad Flåm
Helene Wiken

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

5 321 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 333 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1850

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré/gang m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og trapperom
BRA-e: 1 kvm. Eksternt kott

Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Loftstue m/trapp og 2 soverom
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealene i loftsetasje var pga. skråtak, vinkler, lagrede gjenstander og uoversiktlige forhold, vanskelig å måle korrekt. Arealet i denne etasjen bør derfor tas med et lite forbehold.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.
Det er muligheter for å leie garasjeplass i Birkebeiner parkeringshus.

Modernisering og påkostninger

2021:
- Malt alle vegger innvendig
- Nye skyvedører og ett nytt skap til PAX-garderobeløsning

2022:
- Nytt strømopplegg i fellesareal mm.
- Utvendig maling (forside og bakside)
- Nytt kjøleskap

2023:
- Mindre elektriske oppgraderinger (mer praktiske lybryterplasseringer mm)
- Byggesak kommune; godkjenning soverom
- Nye vinduer underetasje
- Ny stekeovn kjøkken
- Nye plissegardiner på alle byttede vinduer

2024:
- Kjøkken er oppgradert med nye fronter og folie
- Oppgradering rømningsvei (rekkverk)
- Byggesak kommune godkjenning soverom fortsettelse
- Ny vifte baderom

2025:
- Ny vegg vestvegg (mot sjøen), oppgradert med lufting ++
- 2 stk nye velux vinduer i loftetase
- Heving av brannstige
- Planking tak i bod

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Det er skjevhet i gulv slik det ofte er i gamle Bergenshus.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Dette er ikke tilknyttet vår leilighet, men vi har observert maurfelle utenfor utleieleiligheten i kjelleren. Dette er ikke noe som er tatt opp i Sameiet og har ikke vært et problem for oss.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Knut Knutsen AS har gjort diverse småjobber i leiligheten som å bytte vifte på badet og installere flere stikkontakter og lysbrytere. Urheim Elektro har arbeidet med elektriske installasjoner i forbindelse med oppdeling teknisk i Sameiet (fremlegge nye kurser og nytt måleoppsett).

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Byggmester Ole Sørli AS har i 2025 byttet ytterkledning på vestsiden av huset. Bergen Gruppen AS har i 2023 byttet alle vinduer i leilighetens 1. etasje. RVS Bygg AS har i 2025 byttet to av takvinduene i leilighetens 2. etasje.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- På loftet har vi søkt og fått godkjent bruk av to soverom.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Soverommene har fått nye topphengslene vinduer og rømningsvei med egen brannstige.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Vi har fått beskjed om oppstart av områdefreding , som skal bidra til bevaring av det fredete kulturmiljøet ved
Bergenhus festning. Vi har også fått nabovarslet knyttet til bygging av bybane til Åsane, samt sykkelvei inn til
sentrum.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja, se tidligere svar angående maur i utleieleilighet i kjelleren.

Tilleggskommentar:
- Høyde opp til karm på soveromsvinduene i toppetasjen er 1.08 og 1.07. Her har vi brukt seng/fast installasjon for å ikke ha mer enn 1 meter opp, som er det byggtekniske kravet for rømningsvei. Lyspærene til lampen under overskapene på kjøkken har gått, og vi har dessverre ikke klart å finne nye pærer for å få lys. Det er kanskje mulig å finne/erstatte lampe med noe annet. Vi erfarer at det kan komme temperaturvariasjoner i dusj dersom man bruker vann fra andre steder i huset samtidig, som fks vask, vaskemaskin osv. På kaldere dager opplever vi noen ganger dugg på innsiden av vinduskarmene.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse

- Fasader har liggende bordkledning
- Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon
- Taktekking av betongtakstein
- Takrenner og nedløp er i plast
- Vinduer i tre med 2-lags energiglass
- Etasjeskillere av trebjelkelag

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Radon
- Innvendige trapper
- Ventilasjon på bad
- Avtrekk på kjøkken
- Avløpsrør
- Elektrisk anlegg

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft
- Tlliggende konstruksjoner på våtrom
- Varmtvannstank

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt frittstående kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Sengeramme
- Vegghengt vitrineskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme på bad
- Varmepumpe
- Smart panelovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

I 2024 brukte selger 8194 kWh i leiligheten (kr 5 872,-). Nettleien er separat og var i 2024 på ca. kr 6 000,-. I tillegg har sameiet en enegimåler for lys og varme i yttergangen, samt for felles varmtvannstank. Her var forbuket i 2024, 8310 kWh, som utgjorde kr 14 000,- (50/50 split mellom partene i sameiet). Samlet for denne leiligheten var kr 19 000,- i 2024.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felles byggforsikring og strøm i fellesarealer (varmtvann, varme og lys i kjeller).

Kr 1 600,- går til faste kostnader, og kr 400,- til sparing. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene er et omtrentlig beløp og kan variere noe, da det er avhengig av strømkostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styret opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kr 10 125,- pr. 2024

Gebyr for kommunale avgifter var kr 10 125,- for 2024. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Velavgift

Kr 200,- pr. år

Frivillig medlemsskap i Skuteviken Velforening, hvor det betales kr 200,- i årlig velavgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 270,- pr. 01.01.2024

Gebyr for eiendomsskatt var kr 7 270,- for 2024.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 272 849,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 091 395,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skuteviksveien 42 Sameie, orgnr. 928627527

Forretningsfører
Skuteviksveien 42 Sameie

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP42553

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 70 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en nydelig beliggenhet i vakre Sandviken. Bor man i Skuteviksveien får man det beste av to verdener. Man har gåavstand til sentrum med alt det har å by på, samtidig som man har flotte turområder like utenfor gatedøren. Enten man vil gå seg en rolig tur langs Fjellveien eller er klar for en treningstur i Stoltzekleiven. Det er heller ikke bare i fjellene turmulighetene er gode, det å vandre rundt blant nydelig trehusbebyggelse og mer ærverdige bygårder i Sandviken er en opplevelse i seg selv - og en "tursti" man aldri blir lei av. Brosteinsbelagte gater, små smau og grønne lunger. Det må også nevnes at man har flere flotte parkanlegg i nabolaget, herunder Meyermarken og det nydelige parkområdet rundt Bergenhus festning. Til glede for de små finne det også flere flotte lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Av service- og aktivitetstilbud har man det meste innen kort gangavstand. Det er akkurat åpnet ett koselig bakeri like ved leiligheten. Støletorget er bare noen minutters gange fra leiligheten, her finner du blant annet Meny og apotek. I tillegg til Kiwi og MOVA på Birkebeiner-senteret som er rett nedi gaten. Videre har man

kort vei til blant annet Coop Extra, Joker og Sandviken dagligvare. Det er heller ikke langt til de større utdanningsinstitusjonene i Bergen som NLA, NHH, UiB og BI.

Alt i alt er dette en leilighet med en meget attraktiv beliggenhet. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket fra byens støy.

Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Umiddelbar nærhet til både byen, fjellene og sjøen. Her kan man ta seg et morgenbad rett nedenfor huset, gå på tur i fjellene rett bak og spasere inn til byen på 10 minutter. Det er også flere fine parker i nær omkrets, et bredt utvalg av matvarebutikker og veldig enkel tilkomst til busstopp rett nedenfor boligen. Vi kommer også til å savne utsikten mot sjø og fjell, sjarmen med å bo i et Bergenshus, det koselige området i Skuteviken og ferskt surdeigsbrød fra bakeren rett oppe i gaten.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Stolzekleiven, Fløyen, Permisjonsstien, Skredderdalen og kortere turer som til parken ved Bergenhus festning .

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Buss, 1 minutt gange. Her går det veldig mange linjer, 3, 4, 12, 16E med flere.

Hvordan er nabolaget?
- Nærmeste nabolag er en livlig blanding av et yngre miljø i form av studenter, og etablerte familier. Det er flere lekeparker egnet for barn, samt badeplasser. Skuteviken velforening samler nabolaget f.eks. ved årlig julegrantenning samt mulighet for dyrking i felles pallekarmer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av bygget. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for ominnredning bolighus datert 13.10.1983.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring samt endring av rominndeling på loft datert 03.02.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Skuteviken, datert 25.04.1988, regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Begrensninger (reguleringsplaner på grunnen):
- PlanID: 5810000 - 660 - bevaringsområder - berøringsgrad 100%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Skuteviken - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Middelalder bykjernen - berøringsgrad 100%
- Båndlegging - Båndlagt etter lov om Kulturminner - berøringsgrad 100%

Faresoner i kommuneplanen:
- Brannsmitte - berøringsgrad 18,5%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 15780000 - Bergenhus. KDP Bergen havn. Saksnr.: 202315142. Formålet med endringen av kommunedelplanen for Bergenhus er å gjøre bestemmelsen mer fleksibel når det gjelder utendørs servering.
- PlanID: 65800000 - Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 1, Kaigaten - Sandbrogaten. Saksnr.: 202220561. Formålet med planforslaget for delstrekning 1 (DS1) er å legge til rette for bybanetrasé fra Kaigaten til Sandbrogaten, med hovedsykkelrute gjennom sentrum fra Christies gate til Bradbenken. Planforslaget legger til rette en effektiv linjeføring for banen, med sentral plassering av holdeplasser som betjener sentrum i tråd med målet om Bybanen som ryggraden i kollektivsystemet, overordnete planer om bærekraftig byutvikling og utvikling av Gåbyen.
- PlanID: 65790000 - Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, hovedsykkelrute Festningkaien - Sandviksveien. Saksnr.: 202220560. Hovedsykkelruten med fortau skal også være et godt tilbud for gående. Ruten planlegges sammenhengende med høy kvalitet, i tråd med Bystyrets vedtak, og skal inngå i et sykkelrutenett og gi tilgang til bybaneholdeplassene og andre viktige målpunkt. Sykkelanleggene skal være sikre, føles trygge, være sammenhengende, ha god fremkommelighet, være komfortable og attraktive ved å gi en god reiseopplevelse.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 167/786 - Skutevikens Tverrgate 5 - ombygging. Saksnr.: 202413301.

Selger har mottatt nabovarsel vedr. oppstart av områdefredning, som skal bidra til bevaring av det fredede kulturmiljøet ved Bergenhus festning.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 10.10.2011 - Dokumentnr: 820599 - Seksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/100

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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» forbehold 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum – estimert til kr. 57 090,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 714,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 404,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. februar 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Skuteviksveien 42

Tilstandsrapport

Eiet seksjon
Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 845, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 20.11.2024 Rapportdato: 06.02.2025 Oppdragsnr.: 16515-1558 Referansenummer: EN6994

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen Vår ref: Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

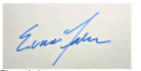
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
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 tilstandsanalyse 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 ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand. Utilfredsstillende fallforhold på badegulv. Husets alder tilsier at det ved rehabilitering/ombygging kan avdekkes skjulte skader/avvik som ikke kan oppdages uten inngrep i byggverket. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Eiet seksjon - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.
Takrenner og nedløp er i plast.

YTTERVEGGER:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Erfaringsmessig ble yttervegger på den tiden oppført i plank. Fasader har liggende bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Leiligheten har malte og sidehengslete sprossevinduer i tre med 2-lags energiglass. I loftsetasje er det tils. 4 takvinduer i tre med 2-lags glass. Innvendig solavskjerming på 6 vinduer i 2. etasje.
Leilighetens ytterdør til trappegang er en malt tredør. Ytterdør fra bad/vaskerom til altan er en panelt tredør.

ALTAN:
Mot nord-vest er det med adkomst fra bad/vaskerom en liten trealtan på ca. 3 m².

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat, samt malte trebord i loftsetasje.
Veggene og innvendige tak har malte plater.

ETASJESKILLERE:
Etasjeskiller mot seksjonen under og mot loftsetasje er begge av trebjelkelag.

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

PIPE:
Boligen har mursteinspipe. Denne er delvis kledd igjen og ikke i bruk. Pipe er beslått over tak.

TRAPPER:
I trapperom opp til 2. etasje er det en malt tretrapp med belegg i trinn. Fra 2. etasje og opp til loftsetasje er det en malt tretrapp med teppefliser i trinn. Nyere glassrekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje. Ellers gamle trerekkverk langs trapper.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har boligen malte profilerte furudører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM:
Badet opplyses å være sist oppusset rundt 2011+/-. Aktuell byggeforskrift kan være teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen.
I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. I sluken registreres det at det er benyttet smøremembran under flisene, men med ellers ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusj i flislagt dusjnisje med glassdør, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg mot altan.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot yttervegg.
Våtsonen bak dusj grenser dels mot yttervegg og dels mot trappegang. Vegg mellom bad og trappegang er oppført som massiv plankevegg uten hulrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med hvite profilerte fronter.
Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert komfyr og keramisk platetopp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Internt i leiligheten er det avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:
Felles v.v. tank i kjeller. Tanken var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon.
Luft til luft varmepumpe av merket Panasonic i 2. etasje.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via luftstrekk. Sikringsskap som er plassert i entré inneholder jordfeilautomater med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 11 kurser.
AMS strømmåler fra 2018.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med minst et stk. pulverapparat på 6 kg., samt flere separate røykvarslere. Brannteppe på kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er ukjent byggegrunn. Huset må dog antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.
Husets grunnmur er oppført i murkonstruksjon. Mest sannsynlig en blanding av gråstein og betong. Utvendig pusset og malt. Det meste

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

av grunnmur ligger under terreng.

TERRENGFORHOLD:
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

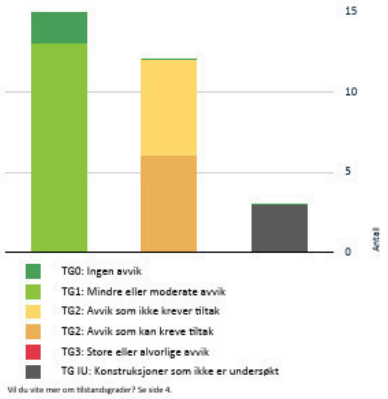
Eiet seksjon

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

Det er fremvist byggegodkjente plantegninger av begge etasjer med mindre endringer i begge etasjer. Det foreligger også søknadstegninger med fasade, snitt og plan for loftsetasje.

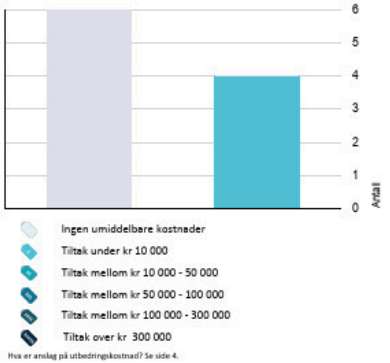
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Byggesak er ikke kontrollert

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON



Byggeår
1896

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolighus med tre seksjoner. Den takserte seksjon som opptar 2. og loftsetasje er bebodd av eiere.

Standard
Normal og tildels modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr. Huset er ellers bygget etter datidens byggeskikk og krav.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold. Loftsetasje er relativt ny/ominnredet og disse innredningsarbeidene har offentlig godkjennelse (ferdigattest). Leilighetens øvrige vegger har vært gjenstand for overflateoppussing i den senere tid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Erfaringsmessig ble yttervegger på den tiden oppført i plank. Fasader har liggende bordkledning.

Eier opplyser at to av ytterveggene har fått ny kledning i 2022, halve bakvegg i 2020, og hele vegg (mot sjø) i 2025. Den siste er dokumentert. Det er ellers skiftet ut noen råteskadete bord ved behov. Det kan også hende at enkelte bord her og der har begynnende råte, men det var vanskelig å oppdage fra bakkenivå.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak oppført i sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte og sidehengslete sprossevinduer i tre med 2-lags energiglass. I loftsetasje er det tils. 4 takvinduer med 2-lags glass. Innvendig solavskjerming på 6 vinduer i 2. etasje.

Vinduer i 2. etasje (9 stk. tilsammen) er fra 2023. Arbeidene ble utført av Bergen Gruppen AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid. To takvinduer opplyses å være fra ca. 2012 +/-. To av takvinduene ble skiftet i januar 2025 og disse er dokumentert for både kjøp og montering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Leilighetens ytterdør til trappegang er en malt tredør. Ytterdør fra bad/vaskerom til altan er en panelt tredør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot nord-vest er det med adkomst fra bad/vaskerom en liten trealtan på ca. 3 m².

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

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 94 cm. som tilfredsstilte datidens minstekrav. Dagens minstekrav er 100 cm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, samt malte trebord i loftsetasje. Veggene og innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot seksjonen under og mot loftsetasje er begge av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble med streklaser målt ca. 25 m.m. høydeforskjell på langs av loftsstue. På stue/kjøkken i 2. etasje ble det målt 15 m.m. høydeforskjell på langs.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Denne er delvis kledd igjen og ikke i bruk. Pipe er beslått over tak.

TG 2 Innvendige trapper

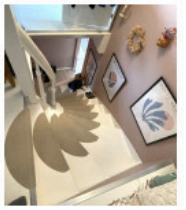
I trapperom opp til 2. etasje er det en malt tretrapp med belegg i trinn. Fra 2. etasje og opp til loftsetasje er det en malt tretrapp med teppefliser i trinn. Nyere glassrekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje. Ellers gamle trerekkverk langs trapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Begge trapper er bygget etter datidens byggeskikk og krav og ville ikke tilfredsstilt dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i begge trappeløp. Det er for store avstander mellom rekkverksspiler og rekkverkene er også for lave.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loftsetasje

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Trapp opp til 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte furudører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet opplyses å være sist oppusset rundt 2011+/-. Aktuell byggeforskrift kan være teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble med streklaser målt at høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk er ca. 0,5 cm. Det kunne ellers registreres litt motfall på gulvet. Bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ettersom det er nedsenket gulv i dusjnisjen med omsluttende vegger og glassdør, samt at det er høy terskel ved begge dører, utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Fallforhold må imidlertid utbedres ved neste rehabilitering. I mellomtiden må sluk jevnlig rengjøres, og forholdet holdes under oppsikt.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. I sluken registreres det at det er benyttet smøremembran under flisene, men med ellers ukjent/udokumentert utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusj i flislagt dusjnisje med glassdør, samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Dusj i nisje

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte på yttervegg mot altan.

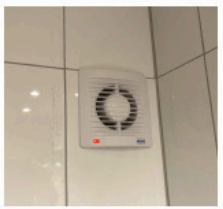
Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er lite tilluft ved dør. Avtrekket vil ikke fungere tilfredsstillende dersom det ikke tilføres like mye luft til rommet som det trekkes ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Avtrekksventil bestod papirtesten

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot yttervegg. Våtsonen bak dusj grenser dels mot yttervegg og dels mot trappegang. Vegg mellom bad og trappegang er oppført som massiv plankevegg uten hulrom.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med hvite profilerte fronter. Kjøkkenvask i stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert komfyr og keramisk platetopp.

Eier opplyser at kjøkkenet er fra ca. 2008 +/-. Nye skapfronter i 2024. Eier opplyser at det skal legges folie på benkeplate innen salg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Internt i leiligheten er det avløpsrør av plast.

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

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG RJ Varmtvannstank

Felles v.v. tank i kjeller. Tanken var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon.

Luft til luft varmepumpe av merket Panasonic i 2. etasje. Denne er fra før nåværende eiere overtok leiligheten og anslås til rundt 2013 +/-





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via luftstrekk. Sikringsskap som er plassert i entré inneholder jordfeilautomater med 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 11 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja De siste arbeidene som ble utført i 2022 er utført av Urheim Elektrokompani AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Anlegget i kjeller ble i regi av sameiet oppgradert/modernisert i nyere tid med bl.a. nytt sikringsskap med innmat, elektrotekniske installasjoner ifbm. oppdeling av teknisk i sameiet, samt fremlegg av strøm til VVB fra fellesstrøm. Det er fremvist faktura for utført arbeid. Samsvarserklæring er i skrivende stund ikke sett av meg, men mest sannsynlig vil den være i sameiets besittelse.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med minst et stk. pulverapparat på 6 kg., samt flere separate røykvarslere. Brannteppe på kjøkken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Huset må dog antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

Årstall: 1896

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Husets grunnmur er oppført i murkonstruksjon. Mest sannsynlig en blanding av gråstein og betong. Utvendig pusset og malt. Det meste av grunnmur ligger under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

På grunnmurens side mot syd-øst er det både skrå og horisontalriss under et vindu (se bilde)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må antas at disse rissene er gamle og behøver ikke nødvendigvis å bety noe i dagens situasjon. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

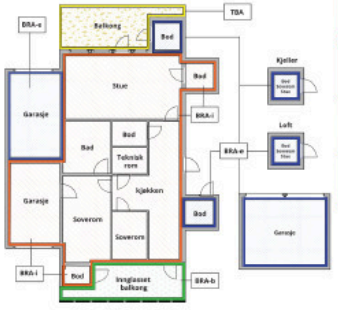
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Arealer

Eiet seksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	61	1		62	3		62
Loftsetasje	31			31		14	45
Kjeller		3		3		3	6
SUM	**92**	**4**			**3**	**17**	**113**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang m/trapp, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Trapperom	Eksternt kott	
Loftsetasje	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Ekstern bod	

Kommentar

Seksjonsbegjæring er ikke fremvist. Det er derfor litt uklart om eksternt kott som har adkomst fra trapperom tilhører den takserte seksjon. Kottet har vært benyttet som garderobe av nåværende eiere uten innsigelser. Det er heller ingen av de andre leilighetene i huset som naturlig kan bruke det. Kottet er derfor, etter mitt skjønn, medtatt som eksternt areal til 2. etasje.

NETTOAREAL AV HVERT ROM

2. etasje
Entre/gang: ca. 9,3 m²
Stue/kjøkken: ca. 28,2 m²
Soverom: 12,1 m²
Bad/vaskerom: 4,7 m²
Trapperom: 1,8 m²
Eksternt kott v/trappegang: 1,1 m²

Loftsetasje (gulvareal uten fratrekk for skråtak)
Loftsstue m/trapp: Ca. 26 m²
Soverom 1: 7,4 m²
Soverom 2: Umulig å måle pga. lagrede gjenstander.

Kjeller
Ekstern bod: 3,3 m²

TAKHØYDER

2. etasje
Entré: 2,55 m.
Gang: 2,38 m.
Stue: 2,60 m.
Kjøkken: 2,52 m.
Soverom: 2,61 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,28 m.
Eksternt kott: 2,17 m.

I loftsetasje ble takhøyden målt til +/- 2,39 m. der det er horisontal himling.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealene i loftsetasje var pga. skråtak, vinkler, lagrede gjenstander og uoversiktlige forhold, vanskelig å måle korrekt. Arealet i denne etasjen bør derfor tas med et lite forbehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist byggegodkjente plantegninger av begge etasjer med mindre endringer i begge etasjer. Det foreligger også søknadstegninger med fasade, snitt og plan for loftsetasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leilighetens ytterdør mot trappegang er ikke brann/lyd klassifisert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innsetting av 9 nye vinduer i 2023, to nye takvinduer i 2025, skiftet kledning på hele vegg mot sjø i 2025. Alt er utført av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takvinduer anbefales i dag å ikke benyttes som rømningsvinduer. Eiere har dog fått godkjent rømningsvei fra loftsetasje via takvindu til landgang langs takfot og bort til rømningsstige med ryggbøyle på yttervegg. Ferdigattest er utstedt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon	92	4

Kommentar

Eiet seksjon — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Einar Johnsen	Taksingeniør
	Tor Wingestad Flåm	Kunde
	Helene Wiken	Medeier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	845		4	70 m²	Tomteareal er ikke oppgitt i matrikkelen. Eiendomsverdi oppgir areal av fellestomt til ca. 70 m²	Eiet

Adresse
Skuteviksveien 42

Hjemmelshaver
Helene Wiken og Tor Wingestad Flåm

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skuteviksveien 42 Sameie	50 / 100	Intern forretningførsel	928627527

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skuteviken ved Sandviken i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger på øvre del av 3-mannsboligen er det utsikt utover bebyggelsen i nærområdet, samt sjøutsikt over Skuteviken mot Øyjorden og ellers utover byfjorden mot østre deler av Askøy. Innenfor gangavstand finner vi bl.a. barneskole, ungdomsskole, flere barnehager, flere dagligvarebutikker, samt offentlig kommunikasjon. Til Bergen sentrum (Bryggen) går man på ca. 10 min. Det er også sykkelvei innover mot sentrum. Gode turmuligheter i nærområdet til bl.a. Fjellveien og Stoltzekleiven med Sandviksfjellet og Fløien m.m. Sverresborg og Bergenhus festninger er populære parkområder om sommeren. I Skuteviken er det også populær badeplass med brygge og badetrapp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Eier opplyser at det ikke er noen felles tomt rundt huset. Her finner vi brosteinsbelagte veier, samt en plass med skiferheller. Bed med prydbusker m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.11.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Utarbeidet av Fana Sparebank ifbm. siste salg.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.11.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Faktura	09.05.2023	Fra Bergen Gruppen AS vedr. skifte av 9 vinduer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.1982	Plantegninger av begge etasjer.	Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	10.09.2024	Vedr. endring av rominndeling i loftsetasje med takvinduer og etablering av rømningsvei m.m.	Gjennomgått		Nei
Faktura	04.02.2025	Fra Byggm. Ole Sørli vedr. skifte av kledning på husets sydvegg.	Gjennomgått		Nei
Faktura	04.02.2025	Fra Rvs Bygg AS vedr. montering av 2 takvinduer m/innvendig etterbehandling.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.02.2025	Vedr. fasadeendring, utvendig rømningsstige og endret rominndeling i loftsetasje	Gjennomgått		Nei
Søknadstegninger	01.05.2023	Fasade og snittegninger, samt plantegninger av loftsetasje	Gjennomgått		Nei
Faktura	26.01.2025	Fra Rvs Bygg AS vedr. kjøp av 2 takvinduer m/materiell.	Gjennomgått		Nei
Faktura	24.02.2022	Fra Urheim Elektrokompani AS. vedr. fremlegg av strøm til VVB fra fellesstrøm	Gjennomgått		Nei
Faktura	24.02.2022	Fra Urheim Elektrokompani AS. vedr. Elektrotekniske installasjoner ifbm. oppdeling av teknisk i sameiet.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 845
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EN6994

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Oppdragsnr.
32-0299/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Wingestad Flåm	Helene Wiken

Gateadresse
Skuteviksveien 42

Poststed	Postnr
BERGEN	5032

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: IF forsikringsselskap
Polise/avtalenr.: SP42553

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 32-0299/24

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

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

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

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er skjevhet i gulv slik det ofte er i gamle Bergenshus.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Dette er ikke tilknyttet vår leilighet, men vi har observert maurfelle utenfor utleieleiligheten i kjelleren. Dette er ikke noe som er tatt opp i Samelet og har ikke vært et problem for oss.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Knut Knutsen AS har gjort diverse småjobber i leiligheten som å bytte vifte på badet og installere flere stikkontakter og lysbrytere. Urheim Elektro har arbeidet med elektriske installasjoner i forbindelse med oppdeling teknisk i Samelet (fremlegge nye kurser og nytt måleoppsett).
Arbeid utført av: Knut Knutsen AS, Urheim Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byggmester Ole Sørli AS har i 2025 byttet ytterkledning på vestsiden av huset. Bergen Gruppen AS har i 2023 byttet alle vinduer i leilighetens 1. etasje. RVS Bygg AS har i 2025 byttet to av takvinduene i leilighetens 2. etasje.
Arbeid utført av: Byggmester Ole Sørli AS, Bergen Gruppen AS, RVS Bygg AS

Document reference: 32-0299/24

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: På loftet har vi søkt og fått godkjent bruk av to soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Soverommene har fått nye topphengslene vinduer og rømningsvei med egen brannstige.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vi har fått beskjed om oppstart av områdefreding , som skal bidra til bevaring av det fredete kulturmiljøet ved Bergenhus festning. Vi har også fått nabovarsleт knyttet til bygging av bybane til Åsane, samt sykkelvei Inn til sentrum.

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja, se tidligere svar angående maur I utleieleilighet I kjelleren.

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

Document reference: 32-0299/24

Tilleggskommentar

Høyde opp til karm på soveromsvinduene i toppetasjen er 1.08 og 1.07. Her har vi brukt seng/fast installasjon for å ikke ha mer enn 1 meter opp, som er det byggtekniske kravet for rømningsvei. Lyspærene til lampen under overskapene på kjøkken har gått, og vi har dessverre ikke klart å finne nye pærer for å få lys. Det er kanskje mulig å finne/erstatte lampe med noe annet. Vi erfarer at det kan komme temperaturvariasjoner i dusj dersom man bruker vann fra andre steder i huset samtidig, som fks vask, vaskemaskin osv. På kaldere dager opplever vi noen ganger dugg på innsiden av vinduskarmene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 32-0299/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Flåm	9b705405822d38c836bca6 72cc5fdb161319f941	09.02.2025 19:07:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Wiken	152edfb208fd0e9a87f53d7 5e7e97be55fa2c5ab	09.02.2025 19:09:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

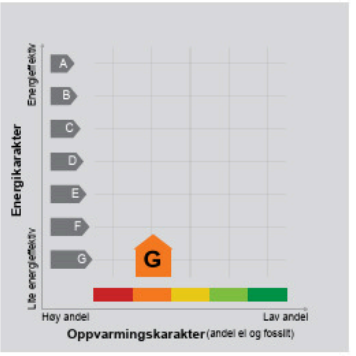
Document reference: 32-0299/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Skuteviksveien 42
Postnummer	5032
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	845
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139710568
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-68506
Dato	17.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Skuteviksveien 42

Nabolaget Ladegården/Skuteviken - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.)	397 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	168 elever, 14 klasser	10 min 🚶 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.)	338 elever, 26 klasser	26 min 🚶 1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	625 elever, 44 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	270 elever, 18 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.2 km

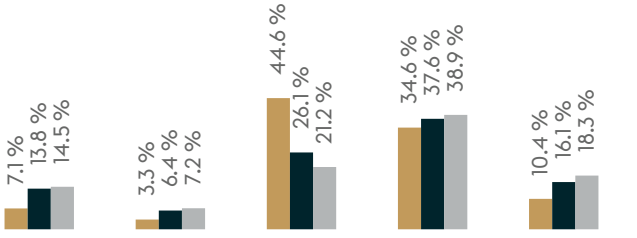
Offentlig transport

Skutevikstorget	Totalt 12 ulike linjer	1 min 🚶 0.1 km
Byparken	Linje 1, 2	19 min 🚶 1.4 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	23 min 🚶 1.6 km
Bergen Flesland		25 min 🚗

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarne...	85 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sandviken barnehage (1-5 år)	30 barn	10 min 🚶 0.7 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år)	65 barn	14 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ladegården/Skuteviken	1 541	1 141
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Egen bil

Sport

Rothaugen skole	5 min
Sverresborg	5 min
MOVA Sandviken	4 min
Norrønahallen	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon fra

Sameiet

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKUTEVIKSVEIEN 42

Vedtatt i stiftelsesmøte
Den 12.01.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skuteviksveien 42, og har gårdsnummer 167 og bruksnummer 845 i Bergen kommune. Sameiet ble opprettet ved stiftelsesmøte den 12.01.2022.

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andres seksjonen hindres i å bruke dem. Seksjonene kan ved enighet fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Generalforsamlingen eller styret i fellesskap kan vedta hva som regnes som felleskostnader og om sameiet betaler dette inn forskuddsvis (akontobeløp) eller løpende.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommentert [TF1]: Kan være praktisk å ha med dersom det skulle oppstå strid

5. VEDLIKEHOLD

Kommentert [TF2]: Litt vanskeligere å kontrollere da ikke alle seksjonseiere benytter sitt areal selv. Foreslår selvom at denne kan beholdes. Gjelder hele paragraf 5

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

Kommentert [TF3]: Litt vanskeligere å kontrollere da ikke alle seksjonseiere benytter sitt areal selv. Gjelder hele paragraf 6.

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet
Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.7. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Alle vedtak må fattes ved enighet. Nødvendig vedlikehold kan ikke nedstemmes.

Seksjonseier som ønsker ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må ha samtykke fra den andre seksjonen.

7.12. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt, ved enighet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger treffes ved enighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Innkalling til generalforsamling

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Tystad, Trond (22.08.1965), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SKUTEVIKSVEIEN 42 SAMEIE

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skuteviksveien 42 Sameie.

Sted: Elektronisk møte. Møtet avholdes som videomøte på med stemmegivning i møtet.

Dato: 5. februar 2025

Klokkeslett: 12.00

Til behandling foreligger:

1. Åpning av generalforsamlingen

2. Valg av møteleder

3. Godkjennelse av innkallingen

4. Valg av representant til å signere protokollen sammen med møtelederen

5. Godkjennelse av årsregnskap

Årsregnskap er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet med tilhørende dokumenter fremlegges for generalforsamlingen for godkjenning.

Det foreslås at selskapets overskudd for året 2024, NOK 25 340, skal overføres til annen egenkapital.

Det legges videre opp til signering av årsregnskap for 2023 og 2022, da disse tidligere ikke er behandlet.

6. Honorar til styret

Styret foreslår at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2024.

5. februar 2025

For styret i Skuteviksveien 42 Sameie

_____

Trond Tystad, Styreleder

Dokumentet er signert digitalt av:
- Tystad, Trond (22.08.1965), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Styremøteprotokoll, skuteviken sameie

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Flåm, Tor Wingestad (18.06.1994), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Tystad, Trond (22.08.1965), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA STYREMØTE I SKUTEVIKSVEIEN 42 SAMEIE

Den 5. februar 2025 ble det avholdt styremøte i Skuteviksveien 42 Sameie.

Møtet ble avholdt pr. telefon. Styrets leder anser at denne saksbehandlingsformen er betryggende.

Deltakende var:

- Trond Tystad, Styreleder
- Tor Flåm, Styremedlem

Styret var dermed beslutningsdyktig. Styrets leder ledet møtet.

Det var ingen innvendinger til innkallingen eller dagsordenen. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Følgende saker forelå til behandling:

1. Årsregnskap

Det ble fremlagt forslag til årsregnskap for 2024. Styret vedtok enstemmig forslaget til årsregnskap.

Det foreslås at selskapets overskudd for året 2024, NOK 25 340, skal overføres til annen egenkapital.

Under forutsetning av generalforsamlingens godkjennelse forfaller utbyttet til utbetaling

Styret er gjort bekjent på at årsregnskap for 2022 og 2023 ikke er signert. Det legges opp til signering av også disse i samme omgang. Dette skulle egentlig ha vært behandlet på tidligere årsmøter, men grunnet den løpende kommunikasjonen og den enkle fordelingen i sameiet er dette ikke blitt avholdt og ikke vært gjort formelt nok. Videre vil dette gjøres rutinemessig.

Styret besluttet å fremlegge årsregnskapet m.v. for generalforsamlingen til godkjenning.

2. Honorar til styret

Styret foreslår at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for 2024.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Flåm, Tor Wingestad (18.06.1994), 05.02.2025
- Tystad, Trond (22.08.1965), 05.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

3. Innkalling til generalforsamling

Styret besluttet enstemmig å innkalle til ordinær generalforsamling i selskapet for behandling av de angitte saker. Generalforsamlingen innkalles til den 5. februar 2025. Grunnet styret og generalforsamlingen sin sammensetning er det etter styrets mening ikke nødvendig med minimumtiden på 8 dagers forvarsel før generalforsamlingen. Denne avholdes samme dag som styremøte.

Alle beslutninger var enstemmige.

Det forelå ingen flere saker til behandling. Møtet ble hevet.

5. februar 2025

Styret i Skuteviksveien 42 Sameie

_____

Trond Tystad

Styreleder

_____

Tor Flåm

Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Flåm, Tor Wingestad (18.06.1994), 05.02.2025
- Tystad, Trond (22.08.1965), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Flåm, Tor Wingestad (18.06.1994), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Tystad, Trond (22.08.1965), signert 05.02.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Skuteviksveien 42 Sameie

Årsregnskap 2024

Resultatsregnskap	2024	2023
Innskudd fra medlemmer	46 000	48 000
Sum innskudd	**46 000**	**48 000**
Andre kostnader	20 660	36 844
Sum kostnader	**20 660**	**36 844**
Driftsresultat	**25 340**	**11 156**
Årsresultat	**25 340**	**11 156**

Balanse	2024	2023
Eiendeler		
Bank	38 060	12 720
Sum eiendeler	**38 060**	**12 720**
Egenkapital og gjeld		
Innskutt egenkapital	38 060	12 720
Sum egenkapital og gjeld	**38 060**	**12 720**

Bergen, 05.02.2025

Trond Tystad	Tor Flåm
Styrets leder	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Flåm, Tor Wingestad (18.06.1994), 05.02.2025
- Tystad, Trond (22.08.1965), 05.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Skuteviksveien 42 Sameie

Noter til årsregnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i tråd med Eierseksjonsloven §64 første ledd

Note 1 Innskudd fra medlemmer

Sameiet er seksjoner i to.

Medlemmer skyter inn fast månedtlig beløp på TNOK 2.

Innskuddet dekker sameiets løpende kostnader knyttet til strøm og boligforsikring, samt en liten buffer for ekstraordinære kostnader.

Årets innskudder utgjør kr. 46 000

Dokumentet er signert digitalt av:

- Flåm, Tor Wingestad (18.06.1994), 05.02.2025
- Tystad, Trond (22.08.1965), 05.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Stiftelsesmøte – Skuteviken 42 sameie ble avholdt
Onsdag 12.01.2022 KL 10.00 sted: Digitalt

Møtet ble åpnet av:

Tilstede var:
Tor Flåm, Helene Wiken, Trond Tystad, Zhanna Petryaeva

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått: Tor Flåm
Vedtak: Godkjent

b. Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen
Som sekretær ble foreslått: Tor Flåm
Til å underskrive protokollen ble forslått:

1.Helene Wiken

2.Trond Tystad

Vedtak: Godkjent

c. Oppmøte
Tilstede var 4 eiere. Totalt 4 stemmeberettiget.
Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Forslag:

2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet
Forslag til navn på boligsameie foreslås Skuteviksveien 42 Sameie

Vedtak: Godkjent

2b. Vedtekter for sameiet

Sameiets vedtekter blir sendt inn i et eget vedlegg. Sameiet er enige i vedtektene som er satt.

Vedtak: Tatt til orientering

SKOGLIA BOLIGSAMEIE

3. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder: Trond Tystad

Som styremedlem: Tor Flåm

Vedtak: Godkjent

Tor Flåm
møteleder

Trond Tystad
protokollvitne

Tor Flåm
sekretær

Helene Wiken
protokollvitne

Avtale for sameiet Skuteviksveien 42 Sameie

Hva eies sammen

Vi eier Skuteviksveien 42 i fellesskap.

Hvem er sameiere

Navn	Tor Wingestad Flåm og Helene Wiken
Adresse	Skuteviksveien 42, 5032 Bergen
Navn	Trond Tystad og Zhanna Petryaeva
Adresse	Øvre Blekevei 20, 5003 Bergen
Navn	
Adresse	
Navn	
Adresse	
Navn	
Adresse	
Navn	
Adresse	

Hvis det er flere sameiere, må du legge ved et dokument som viser dette.

Eier- og ansvarsforhold

Vi eier 50% hver av sameietingen, totalt 100% . Hver sameier har delt ansvar i forhold til sin ideelle andel.

Styre

Sameiet skal ha et styre på 2 personer. Styret velges på sameiermøtet. Bare sameiere kan velges til styremedlem.

Styrets oppgaver

Styret skal påse at sameietingen blir ivaretatt på best mulig måte og kalle inn til sameiermøte og dugnad ved behov. Styret krever også inn årsavgiften som blir fastsatt på sameiermøtet.

Hvis ikke annet følger av denne avtalen, gjelder reglene i lov om sameige (sameigelova)

Avtalen er enstemmig og inngått

Sted Bergen **dato** 12.01.2022

Underskrift av alle sameierne:

Informasjon fra

Kommunen

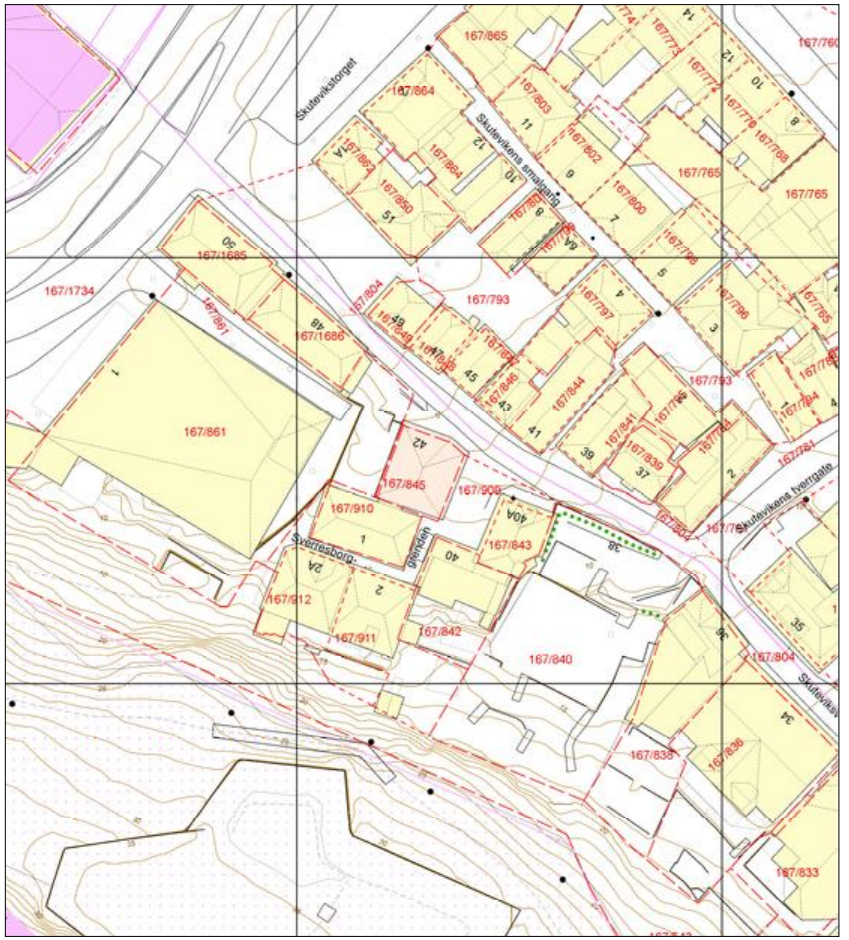
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/845/0/4
Adresse: Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN

N



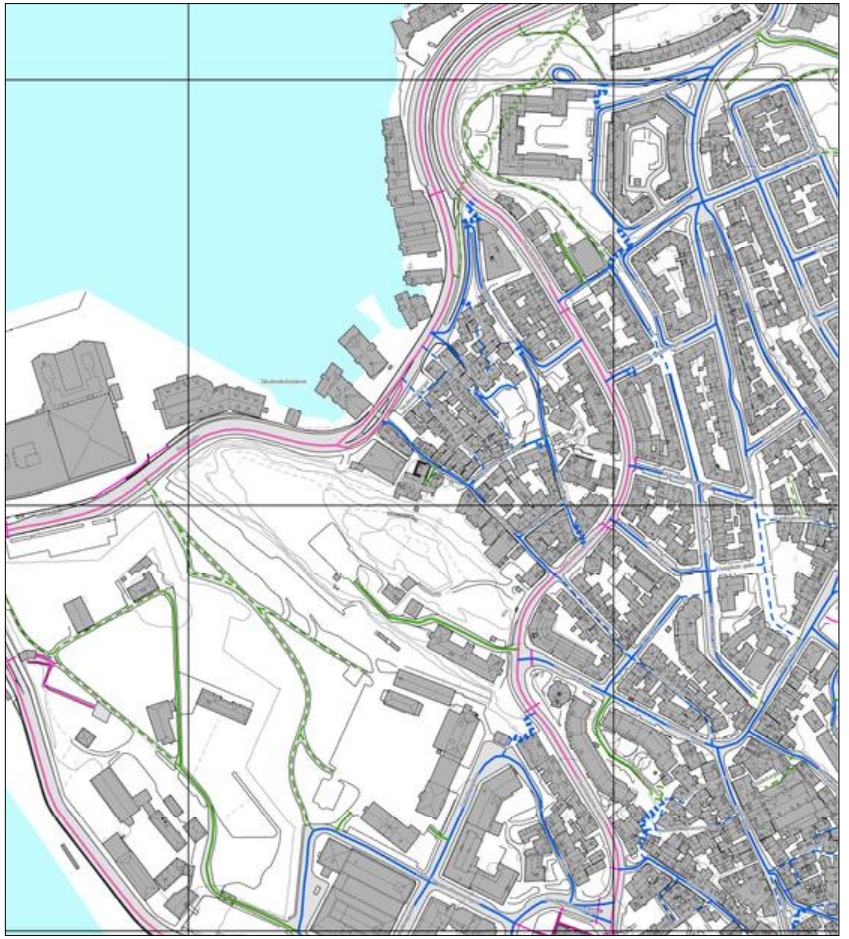
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/845/0/4
Adresse: Skuteviksveien 42, 5032 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/845/0/0
Utlistet 18. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261227699	Grunneiendom	0	Ja	70,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	190001197	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810000	110 - Boliger	100,0 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5810000	660 - Bevaringsområder	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5810002	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 839, SKUTEVIKSVEIEN 27, TILLEGGSAREAL	190930268	08.10.1990

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Skuteviken	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	18,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Vei areal	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	99,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62380000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 831 MFL., SKUTEVIKSVEIEN	3	200907154
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
5810100	30	BERGENHUS. GNR 167 BNR 765, SKUTEVIKEN, BØKKERGATEN 4	3	190930257
5810001	31	BERGENHUS. SKUTEVIKEN, GATETUN	3	190130013
62290000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 899, BONTELABO 2	3	201124816
65800000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN	3	202220561
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3	190710745
65790000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN	3	202220560

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/786	139316355-3	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	13.08.2024	202413301

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 18. november 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

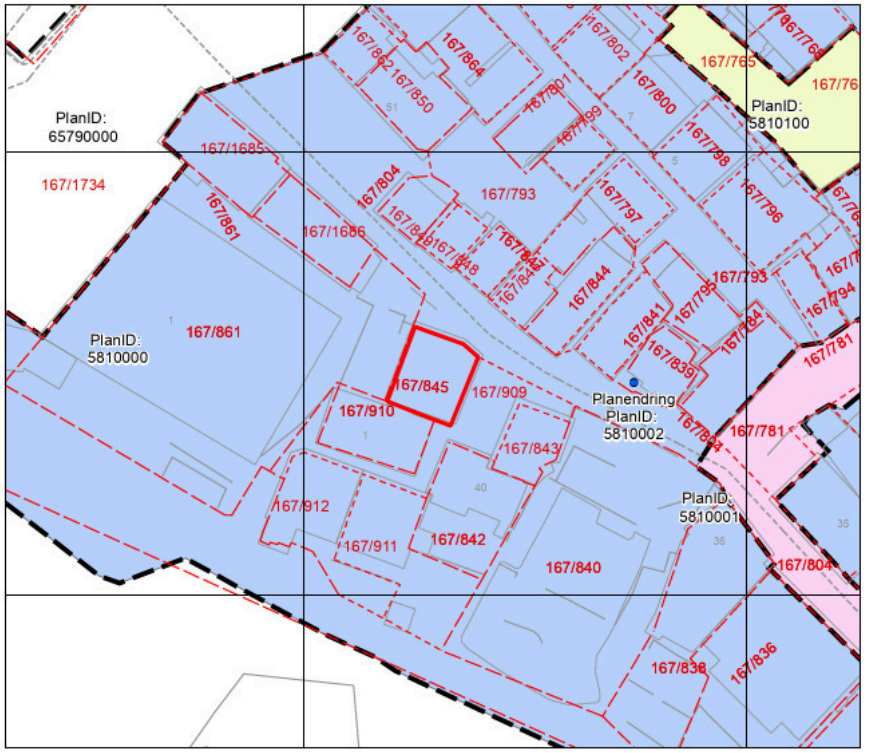
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/845/0/0
Dato: 18.11.2024 Adresse: Skuteviksveien 42

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5810000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

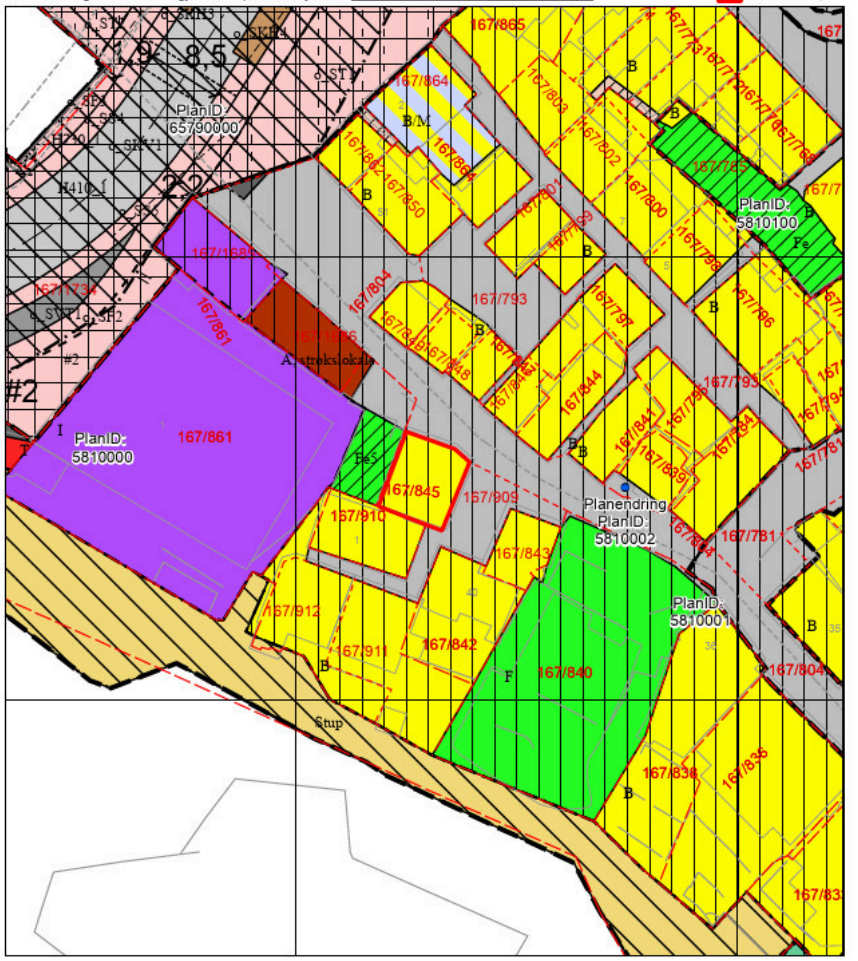
Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 167/845/0/0
Dato: 18.11.2024 Adresse: Skuteviksveien 42

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- 1241 - Stenging av avkjørsel

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 590 - Særskilt angitt fare
- 660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL §12-6

- Båndleggingsone
- Infrastruktursone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Gang- / sykkelveg
- Gatetun
- Annet trafikkområde
- Anlegg for lek
- Annet spesialområde
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2073 - Kollektivholdeplass

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

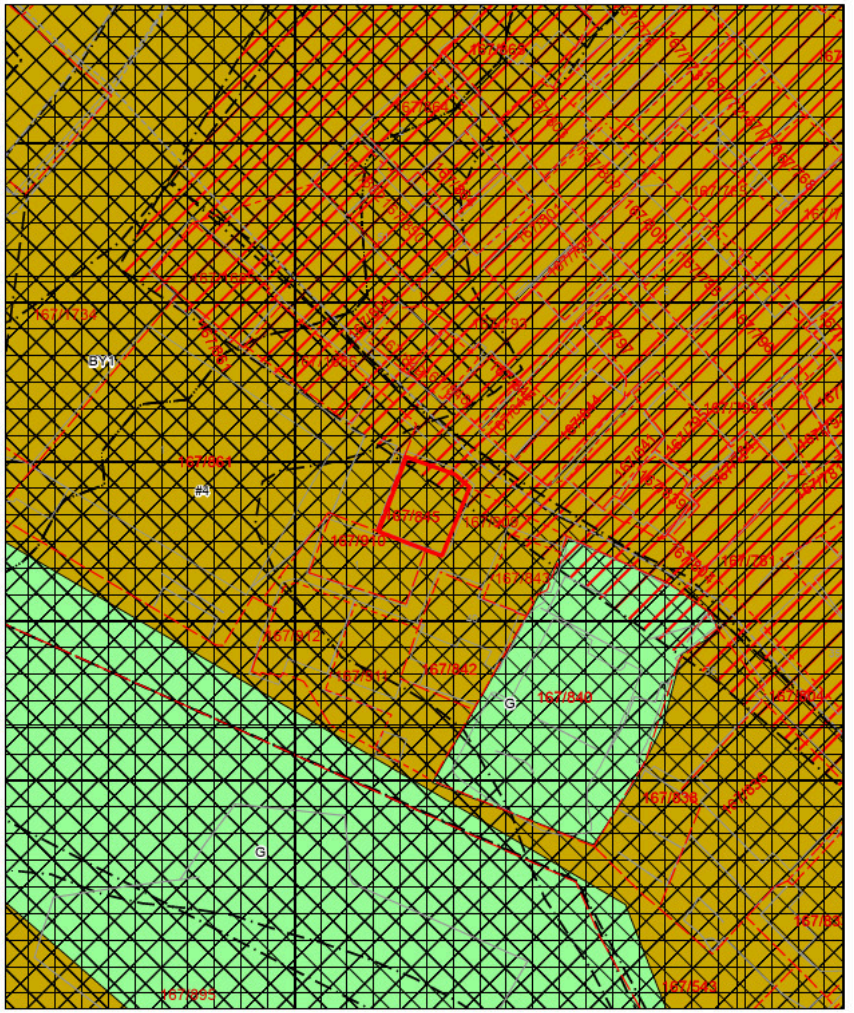
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 18.11.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/845/0/0
Adresse: Skuteviksveien 42

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

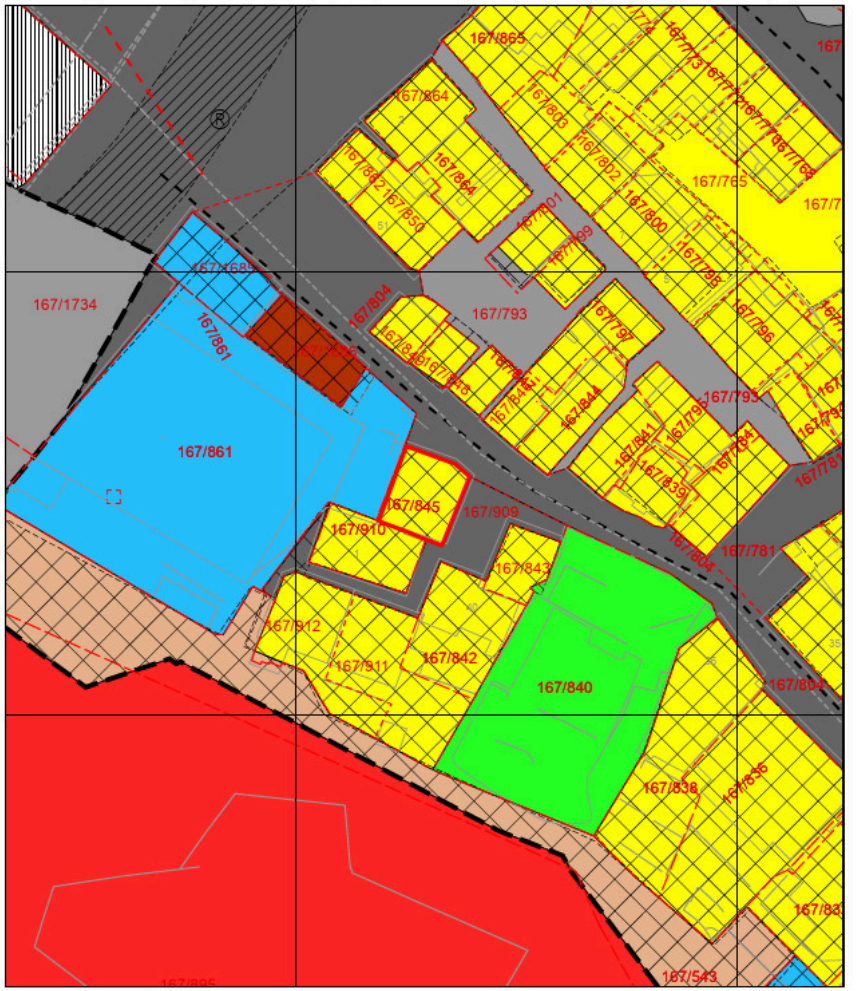
Kommunedelplan

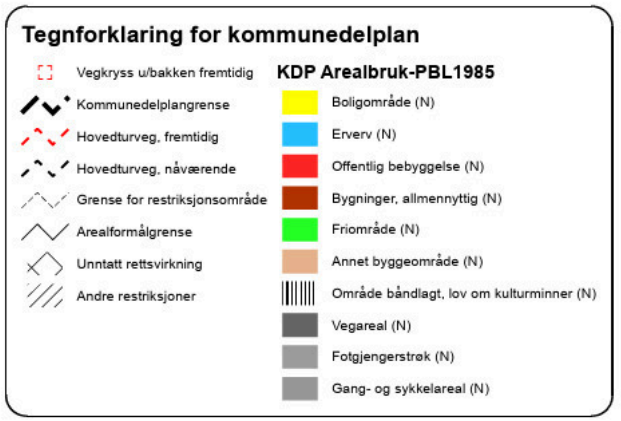
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 18.11.2024

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/845/0/0
Adresse: Skuteviksveien 42

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Vegkryss u/bakken fremtidig
Kommunedelplangrense
Hovedturveg, fremtidig
Hovedturveg, nåværende
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Erverv (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
Vegareal (N)
Fotgjengerstrøk (N)
Gang- og sykkelareal (N)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0299/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skuteviksveien 42 5032 BERGEN

Betegnelse: Gnr 167, bnr 845, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no