

Professor Hansteens gate 81



Velkommen til

Professor Hansteens gate 81



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Møhlenpris

Klassisk 3-roms i ærverdig bygård! Vakre detaljer. Rosetter og 3,05m takhøyde. Gangavstand til sentrumskjernen, BI & UiB

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 991 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 900,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1929

Ansvarlig megler	Eirik Furholm-Haugen
Telefon	451 81 780
E-post	e.haugen@nordvikbolig.no

Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no


BJØRGVIN





Kort fortalt

- Drømmeleilighet i hjertet av Bergen! Her bor du midt i sentrum med gangavstand til studieinstitusjoner, kollektivtilbud, butikker og flotte turområder – omgitt av bygårder og idylliske brosteinsgater.

- Nydelig detaljer som rosetter, dype vinduskarmer, kvalitetsinnredning og tekniske løsninger
- Koselig felles bakgård
- Imponerende takhøyde på 3,05 meter
- Lekker peis fra 2020
- Kvalitetskjøkken fra HTH
- Ingen dokumentavgift
- Svært gode oppbevaringsmuligheter i to store eksterne boder på totalt 17,4m^2

I gangavstand:

- Etablert, vakkert boligområde i stor, positiv vekst - Bergens nye bydel
- 1 min gange til Joker og restaurant
- 3 min gange til 37 busslinjer
- Svært kort gangavstand til BI, UiB mm.
- Nærhet til badeplasser og turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	89 kvm

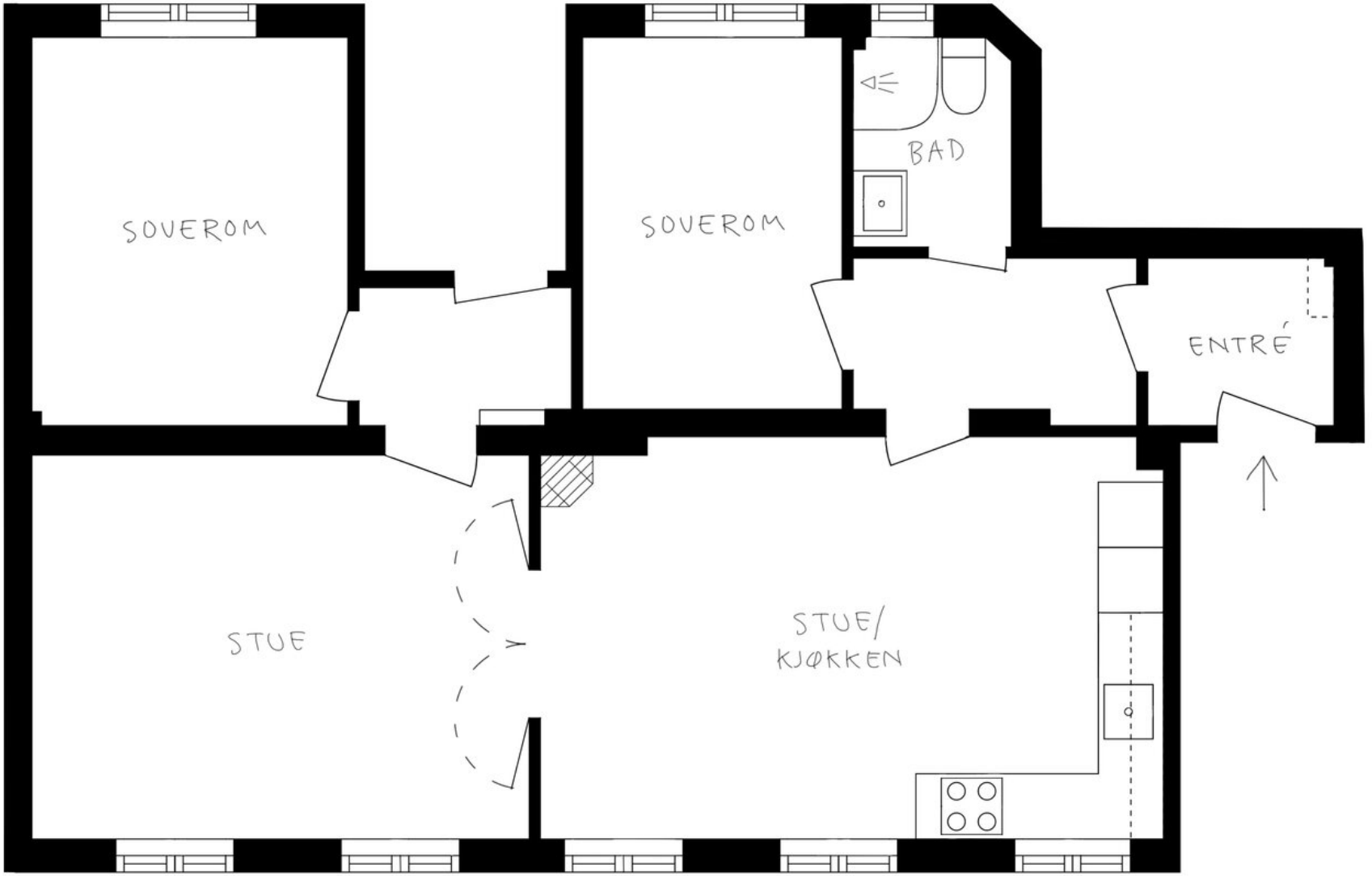
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken/spisestue, mellomgang, to soverom og bad.
Total BRA: 72 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 11 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 6 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.



BARK

FOTO: TERJE ARNTSEN














MØHLENPRIS
MINERALVANNFABRIKKEN
BJØRGVIN







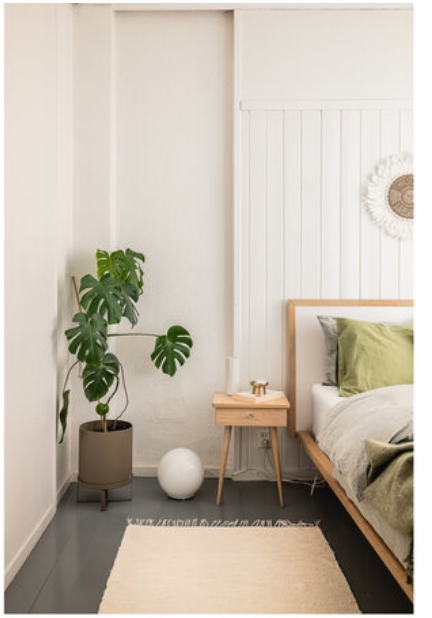


































Informasjon

Professor Hansteens gate 81

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0236/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Professor Hansteens gate 81, 5006 BERGEN
Gnr 164, bnr 251 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 1 i Professor Hanstensg 81 Borettslaget, org.nr. 956417260

Selger
Sanna Lutsoja

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 991 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 000 650,- (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
1929

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken/spisestue, mellomgang, to soverom og bad.
Total BRA: 72 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Ekstern bod i kjeller.

Total BRA: 11 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 6 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Innhold
Leiligheten ligger fint og høyt til i 1 etasje og inneholder:

Entré, gang, stue, kjøkken/spisestue, mellomgang, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer en bod på 6,3m^2 på loft og en bod på 11,1m^2 i kjeller.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Hovedinngang:
- Oppgradert overflater
- Økt takhøyden
- Lagt nytt flisegulv
- Oppgradert det elektriske

Gang:
- Oppgradert overflater
- Oppgradert det elektriske

Kjøkken:
- Installert peis
- Delvis oppgradert det elektriske

Gjesterom/kontor:
- Oppgradert overflater

Bad:
- Installert vifte

Hovedbod:
- Jevnet ut gulv og malt
- Pusset og malt vegger og tak

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Coor Skadeservice AS. Hele badet skiftet i 2013, bestilt av tidligere eier. Nytt gulv, nytt rør-i-rør system, nye varmekabler og nytt inventar.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Coor Skadeservice AS. Sluken ble skiftet.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Installasjon av luftavfuktingsanlegg i kjeller/boder. Roald Rosenlund: faglært, nåværende beboer i borettslaget.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det er et ønske om å skifte vinduene i fremtiden. Dagens fellesutgifter inkluderer sparing til det formålet.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av gråstein.
- Fasade av pusset/overflatebehandlet mur, samt parti med upusset teglstein.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Saltakskonstruksjon av tresperrer tekket med sutak, lekter og takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører grunnet at det stedvis ble registrert treghet i åpne/lukkemekanisme, misfarging på innvendige karmer og foringer (trolig grunnet kondens), noe oppsprukket trevirke og malingsavskalling, samt alder.
- Etasjeskille/gulv på grunn grunnet alder og at det registreres planhetsavvik på +/- 20mm i spisestue.
- Ildsted/skorstein innvendig i boligen grunnet alder. Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Overflater og innredning på kjøkken grunnet at det registreres svelling i skjøt av benkeplate og underside ved vask/oppvaskmaskin, samt at det er noe bruksmerker og slitasje på fronter.
- Avløpsrør grunnet alder på deler av avløpsrør.
- Vannledninger grunnet at det ikke er påvist avrenning fra fordelerskapet og at vannrør i kobber har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
- Elektrisk grunnet at det ikke foreligger samsvarserklæring og at det ikke er gjennomført el-kontroll de siste 5 årene.
- Varmtvannsbereder grunnet at gulvet ikke har tettesjikt (membran/belegg).
- Ventilasjon grunnet at det kun er naturlig ventilasjon og at boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu.
- Overflater på våtrom grunnet alder, at vindu er plassert i våtsone, at det er svelling/fuktskader i nedre del av våtromsplater i dusjsone og at det er misfarging på plater i nedre del av dusjsone.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom grunnet alder på tettesjikt.
- Ventilasjon på våtrom grunnet at rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.

Lovlighet - det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:
- Brannskille mot fellesareal er ikke tilfredsstillende. Entrédør i trevirke er ikke brannklassifisert. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på oppføringstidspunktet, lik dagens krav.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Louis Poulsen Radio lampe i stue
- Louis Poulsen PH 5 lampe på kjøkken
- 4 stk. pendellamper på kjøkken
- Lampe over speil på bad

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad
- Peis
- Ellers elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, diverse felles vedlikehold, regnskap og revisjon.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 103 370,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 413 479,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget er bestående av 6 andeler.

Forretningsfører

Admento AS

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Denne lyses ut i etterkant av salget.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget har pt. ikke felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 73 589,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og

husordensregler, samt bidra til vask av gang.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 89931224

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 232 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Velkommen til Professor Hansteens gate 81! Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Møhlenpris. Her bor du i en flott bygård i en koselig og rolig gate rett med nærhet til alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud. Torgallmenningen er bare en kort spasertur unna, noe som gjør at alt av bykjernens restauranter, kafeer og andre serveringstilbud er lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen gjøres enten hos Joker Spilde som ligger under 200 meter unna eller til Bunnpris som ligger kun 3 minutter fra leiligheten. Begge butikkene er søndagsåpne, noe som er meget praktisk.

Området byr på et mangfold av kulturelle tilbud med blant annet Bergen Tekniske museum og Vitalitetssenteret like ved. Nobel Bopel er nabolagets egen bydelskafé, og et naturlig samlingssted for hyggelige stunder. For kaffeelskere finner du Bergen Kaffebrenneri ved Kong Christian Frederiks plass. Kort vei til Cornerteateret med nydelig beliggenhet ved Marineholmen - en hyggelig bar med stor uteservering. På de fine sommerdagene kan du nyte den flotte badestranden på Marineholmen, eller Nygårdsparken.

Student? Med denne beliggenheten bor du med umiddelbar nærhet til Handelshøyskolen BI, samt kort vei til flere andre studieinstitusjoner.

Du kommer deg raskt og enkelt til både buss- og bybanestopp. Bussholdeplass ved starten av Puddefjordsbroen er kun tre minutter gange fra leiligheten. Herfra er det hyppige avganger i begge retninger. Ellers har du bybanestopp på Florida ca. 6 minutter gange unna. Bybanen frakter deg til sentrumskjernen i den ene retningen og Flesland i den andre retningen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. 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 attest for:
- Deling av leilighet i 3. etasje med innredning av nytt kjøkken og ny entré datert 15.02.1938.
- Forandret innredningen i 1. etasje datert 30.08.1934.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det er fjernet en vegg på kjøkkenet og kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som soverom og stue, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det ene soverommet er opprinnelig byggemeldt som kjøkken, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke underlagt reguleringsplan. Eiendommen er imidlertid avsatt til byfortettingssone i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Møhlenpris - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 11840000 - Bergenhus. Konsul Børs' gate 35. Saksnr.: 202412318. Det foreslås å opphe 23 eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1947-1987 og to tilhørende mindre reguleringsplaner.
- Planid: 71460000 - Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør. Saksnr.: 202312694. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 164/409 - Zetlitz' gate 2C - endring av bygg utvendig, fasade. Saksnr.: 202313432.

Andre opplysninger:
- Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om gjerde.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det er snakk om å skifte vinduer og reparere fasaden i borettslaget, samt å søke støtte fra ENØK. Styreleder opplyser at styret jobber med å innhente tilbud. Det er pt. uvisst hvor store kostnader det er snakk om og når dette eventuelt vil skje. Kjøper må belage seg på en økning i fellesgjeld og felleskostnader dersom arbeidet skal gjennomføres.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,83% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 896,-
Grunnpakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger er gratis) kr. 2 500,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 105 286,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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 28. august 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Professor Hansteens gate 81

Professor Hansteens gate 81
5006 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1929
BRA: 72 m^2
BRA-i: 72 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	12	0	0

Supertakst
GNR: 164 BNR: 251 ANR: 1
Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Professor Hansteens gate 81
5006 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34155

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.
Det registreres noe oppsprukket trevirke og malingsavskalling.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ovennevnt (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftinger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i spisestue.
Det registreres stedvis knirk.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Deler av pipe er innkledd i vegger.
Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Det registreres svelling i skjøt av benkeplate og underside ved vask/oppvaskmaskin.
Noe bruksmerker og slitasje på fronter.
Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokale utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på deler av avløpsrør.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på soverom.
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Det bemerkes noe svakt trykk i dusj ve test på befaringsdagen.
Vannrør i kobber har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres avrenning/vannstoppeventil i fordelerskap.
Vannledninger i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap i entré inneholder:
- Overbelastningsvern.
- Overspenningsvern.
- 8 kurser.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

TG 2 settes grunnet ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 14mm høydeforskjell fra dør til sluk.
8mm fall målt 80 cm fra sluk.

Vindu er plassert i våtsone.
Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er svelling/fuktskader i nedre del av våtromsplater i dusjsone.
Det er misfarging på plater i nedre del av dusjsone.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov, utbedringer på bad må påregnes i tiden som kommer.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Avslutning av membran er under 25mm over ferdig gulv ved toalett og ved dør grunnet åpning i belegg ved dør.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov, utbedringer på bad må påregnes i tiden som kommer.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot fellesareal er ikke tilfredsstillende.
Entrédør i trevirke er ikke brannklassifisert.

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på oppføringstidspunktet, lik dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.8.2025	**7.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sanna Lutsoja** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland** Telefon: **92444334**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS** Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Professor Hansteens gate 81, 5006 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**251**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**1**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1929**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av gråstein.
Oppført i dobbel teglmur med luftesjikt.
Fasade av pusset/ overflatebehandlet mur, samt parti med upusset teglstein.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Saltakskonstruksjon av tresperrer tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entré, belegg på bad, ellers malt tregulv.
Vegger: Våtromsplater på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
Ca 2022/2023:
- Entré oppgradert.
2020:
- Etablert ildsted i spisestue/kjøkken.
2014:
- Ny kjøkkeninnredning, i regi av tidligere eier.
2013:
- BAD OPPGRADERT, i regi av tidligere eier.

OPPVARMING:
Vedfyring i spisestue/kjøkken, eller elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funkjsonstestet).

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1929 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	72	72	0	0	0
Eksterne boder	17	0	17	0	0
Totalt m²	**89**	**72**	**17**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72	0	0	0
Totalt m²	**72**	**72**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	72	0	Entré (2,4m2). Gang (3,9m2). Bad (2,7m2). Soverom 1 (8,1m2). Kjøkken/spisestue (21,1m2). Stue (16,3m2). Mellom gang (2,4m2). Soverom 2 (10,6m2). Takhøyde i stue målt til 3,05m.	
Totalt m²	**72**	**72**	**0**		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	6	0	6	0	0
Kjeller	11	0	11	0	0
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	6	0	6		Bod (6,3m2).
Kjeller	11	0	11		Bod (11,1m2).
Totalt m²	**17**	**0**	**17**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Entrédør i trevirke med enkelt glass (ikke brannklassifisert). Dør til kjellertrapp med slett overflate i B-30. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1982	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.
Det registreres noe oppsprukket trevirke og malingsavskalling.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ovennevnt (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftinger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 20mm i spisestue.
Det registreres stedvis knirk.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Deler av pipe er innkledd i vegger.
Pipen er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Det registreres svelling i skjøt av benkeplate og underside ved vask/oppvaskmaskin.
Noe bruksmerker og slitasje på fronter.
Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokale utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Brannskille mot fellesareal er ikke tilfredsstillende.
Entrédør i trevirke er ikke brannklassifisert.

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på oppføringstidspunktet, lik dagens krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av avløpsrør er antatt skiftet ved oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på deler av avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av vannrør antatt skiftet ved oppgradering av bad og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på soverom.
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Det bemerkes noe svakt trykk i dusj ve test på befaringsdagen.
Vannrør i kobber har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes med bakgrunn i ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres avrenning/vannstoppeventil i fordelerskap.
Vannledninger i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap i entré inneholder:
- Overbelastningsvern.
- Overspenningsvern.
- 8 kurser.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG 2 settes på grunn av det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, antatt nyere enn 20år.	
Størrelse	
187 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

TG 2 settes grunnet ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. TG 2 settes pga type ventilasjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013 i regi av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er 14mm høydeforskjell fra dør til sluk. 8mm fall målt 80 cm fra sluk. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er svelling/fuktskader i nedre del av våtromsplater i dusjsone. Det er misfarging på plater i nedre del av dusjsone. TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov, utbedringer på bad må påregnes i tiden som kommer. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontering. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Avslutning av membran er under 25mm over ferdig gulv ved toalett og ved dør grunnet åpning i belegg ved dør. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov, utbedringer på bad må påregnes i tiden som kommer. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjdører. - Gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-1**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom mot bad. noe begrenset kontroll grunnet type oppbygging av konstruksjonen. Det bemerkes noe eldre fuktmerker i eldre trevirke.ble ikke målt forhøyde fuktverider på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater grunnet alder på bad.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lutsoja, Sanna	9578-5999-4-3605341	2025-08-13 13:23:12

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
19-0236/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Hansteens gate 81, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sanna Lutsoja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89829242
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Coor Skadeservice AS Hele badet skiftet i 2013, bestilt av tidligere eier. Nytt gulv, nytt rør#i#rør system, nye varmekabler og nytt inventar.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Coor Skadeservice AS. Sluken ble skiftet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av luftavfuktingsanlegg i kjeller/boder. Roald Rosenlund: faglært, nåværende beboer i borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurderinger fra takstmannen - august 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, eierskifterapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er et ønske om å skifte vinduene i fremtiden. Dagens fellesutgifter inkluderer sparing til det formålet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0236/25

Professor Hansteens gate 81

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 287 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	**3 min** 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	**8 min** 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	**18 min** 1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 176 elever, 14 klasser	**21 min** 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	**18 min** 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	**9 min** 0.7 km
Metis privatistskole 410 elever	**10 min** 0.8 km

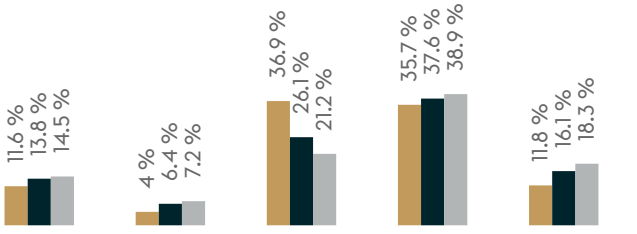
Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	**3 min** 0.3 km
Florida Linje 1	**9 min** 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**13 min** 1 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	**3 min** 0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	**9 min** 0.7 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Møhlenpris idrettsplass	3 min
Vitalitetssenteret, idrettshal...	3 min
Sammen Vektertorget	8 min
NEXT Bergen	9 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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 2025

Informasjon fra

Kommunen

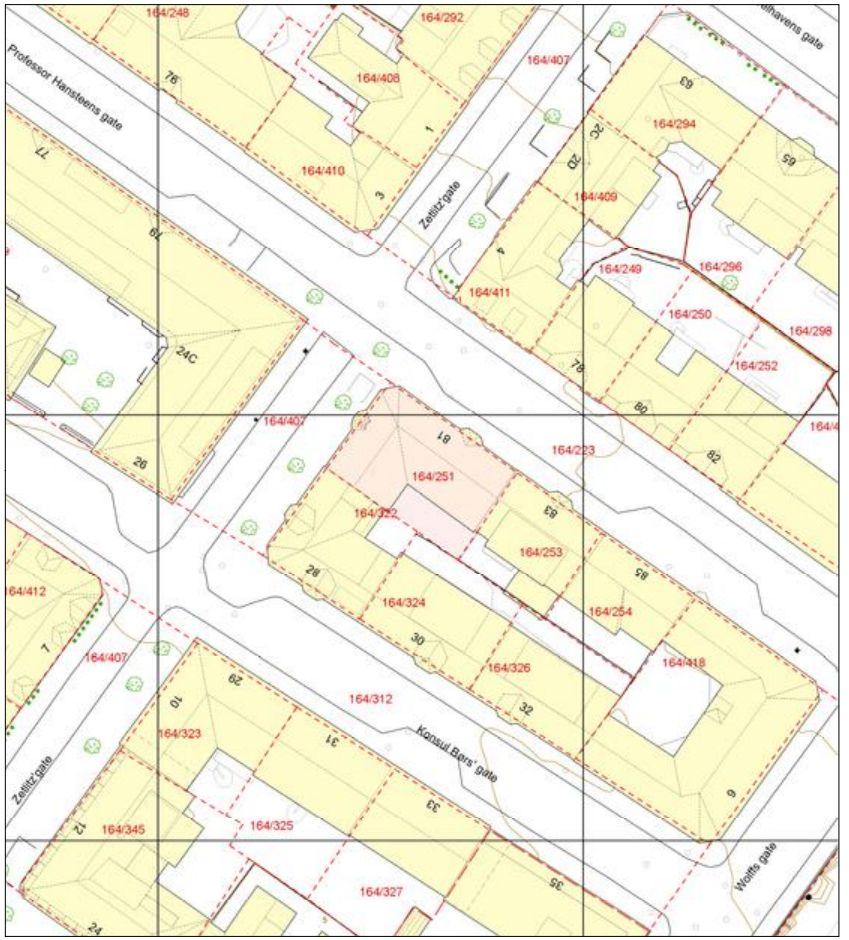
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/251/0/0
Adresse: Professor Hansteens gate 81, 5006 BERGEN

N



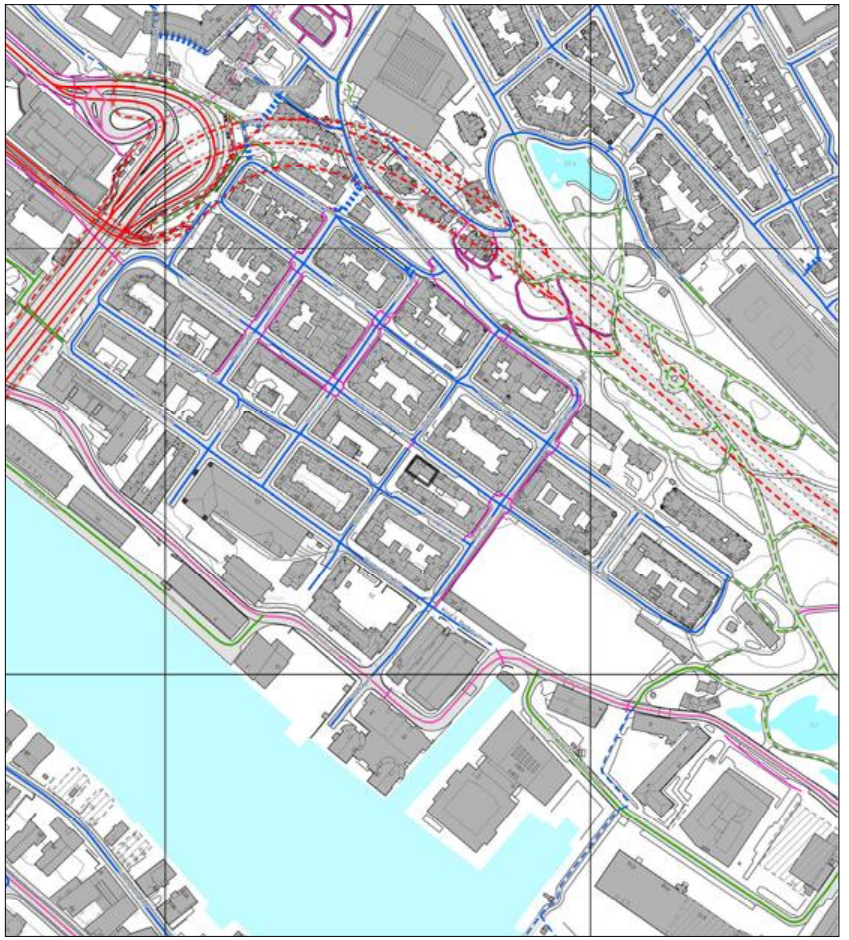
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/251/0/0
Adresse: Professor Hansteens gate 81, 5006 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 164/251/0/0
Utlistet 01. august 2025

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, båndleggінger 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
260964958	Grunneiendom	0	Ja	232,2 m²	Usikker	-	Ja

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

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	Møhlenpris	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

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
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8930000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL N	3	190930048
8210000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, DEL AV KVARTAL G	3	190710467
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	3	190710209
8940000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL O	3	190930049
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	3	202412318
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
15790000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 420 OG 1392 MFL., MØHLENPRIS VITALITETSSENTER M.M., WOLFFS GATE 12X	3	200001229
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/298	139276523-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	01.11.2023	202314993
164/409	139277252-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	15.08.2023	202313432
164/457	139857550-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	19.09.2023	202311094
164/457	139857550-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	09.02.2024	202316615

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. august 2025

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

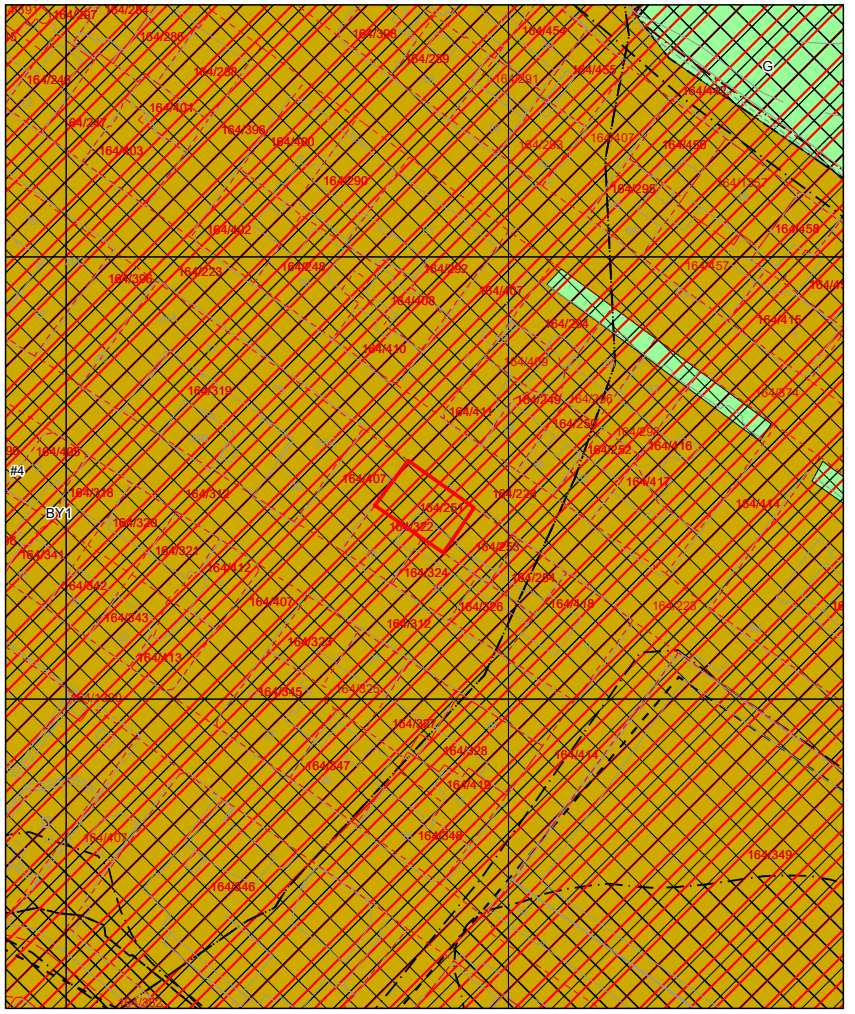
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.08.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/251/0/0
Adresse: Professor Hansteens gate 81

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

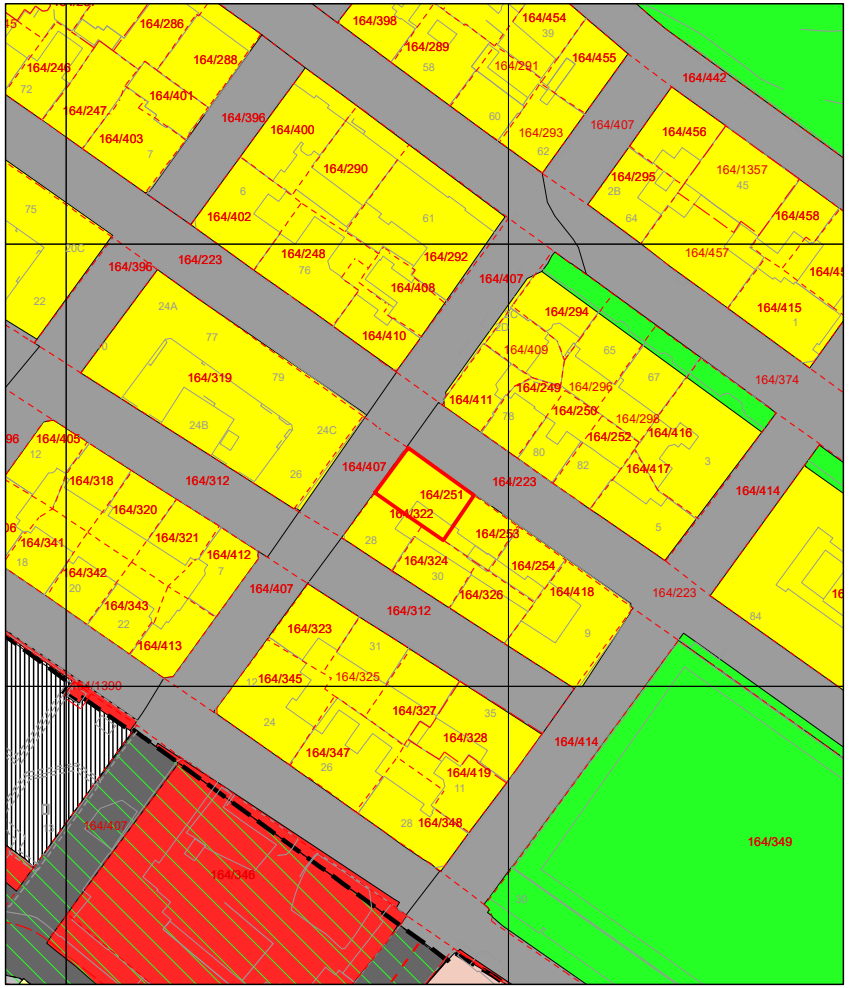
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.08.2025

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/251/0/0
Adresse: Professor Hansteens gate 81

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Kommunedelplangrense
- Turveg, fremtidig
- Grense for retningslinjeområde
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense
- Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Friområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Fotgjengerstrøk (N)

Informasjon fra

Forretningsfører

År 1980 den 27. juni ble stiftelsesmøte med påfølgende konstituerende generalforsamling for Borettslaget Professor Hansteens gate 81 holdt å advokat Stiegler's kontor i Bergen.

Tilstede som stiftere var:
Anders Walaker, Professor Hansteens gate 81, 5000 Bergen.
Georg Hansen, Professor Hansteens gate 81, 5000 Bergen.
Jan Solsvik, Professor Hansteens gate 81, 5000 Bergen.
Walther Valen, Professor Hansteens gate 81, 5000 Bergen.
Svein Thore Sønstabø, Professor Hansteens gate 81, 5000 Bergen.

Videre var advokat Dag A. Stiegler tilstede.
Som møteleder ble valgt advokat Stiegler.
Som stiftelsesdokument ble protokollert:
Utkast til vedtekter:

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål:

Borettslaget Professor Hansteens gate 81 med forretningskontor i Bergen, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boligbygg og leie ut boliger på slikt bygg til andelseierne.

Laget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på kr. 100,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mere enn 1 andel.

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder, etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert 1 eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om Borettslag, §§15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig for laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jfr. § 13 i Lov om Borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det eller er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnte i § 2. ledd, - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellenes slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av bolig og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får i bytte.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I melding skal gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 4. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen 1 år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selvom styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget, etter reglene i 2. ledd, får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager, jfr. § 5, 4. ledd. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandles i vedtektenes § 5, 3. ledd.

Styret bestemmer, på grunnlag av ansiennitet, hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andel etter reglene i 1. og 2. ledd. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal betales innen 14 dager etter at den er endelig fastsatt.

§ 7. Styret

Laget skal ha et styre som består av formann og 2 andre medlemmer med 2 varamenn.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at 1 av medlemmene, etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte vara-formann og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 deler av de oppgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive hus laget eier, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget for mere enn 5% av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning

2 av styremedlemmene i fellesskap tegner lagets navn.

§ 10. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst l/10 del, dog minst 3 av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene ved varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter Lov om Borettslag må vedtas med minst 2/3 dels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 12. Møteledelse av avstemming

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Endringer i vedtektene

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer.

§ 15. Forholdet til borettsloven

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om Borettslag av 4. februar 1960.

Stifterne har ikke fatt provisjon eller andre særfordeler i anledning av avtaler som er inngått med sikte på stiftelsen eller som laget skal overta.

Kjøpekontrakt med Margit Valen på Professor Hansteensgt. 81 ble fremlagt. Borettslaget skal i henhold til denne overta Professor Hansteens gate for kr. 221.000 – med tillegg av omkostninger. Denne eiendom skal overtas av borettslaget. Det vil i borettslaget være 6 enheter i form av leiligheter.

I første etasje er det en frisørforretning og hun har tilkjennegitt at hun ikke ønsker å delta i borettslaget. Det er enighet om at man forsøker å få oppsagt henne for å få inn en borettshaver også i denne leilighet. Omkostningene med dette må bæres av laget. Også omkostningene ved erverv av denne andel, dekkes av laget, men selges så snart det finnes anledning til det.

Utover forannevnte kjøpekontrakt forplikter ikke laget seg til å overta noe formuesgjenstand som ikke består i penger.

Stiftelsesvilkårene ble deretter enstemmig vedtatt.

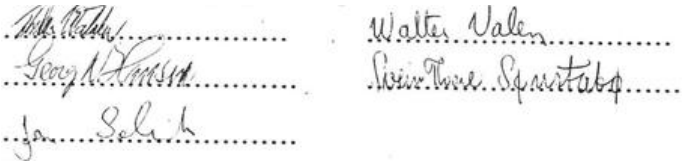
Den konstituerende generalforsamling skal holdes umiddelbart etter at aksjekapitalen er tegnet. Andelene skal tegnes til pari kurs kr. 100.

Stifterne forbeholder seg å få omkostningene ved selskapets stiftelse dekket av selskapet. Disse, som refererer seg til utgifter til registrering og juridisk bistand, antas ikke å ville overstige kr. 5.000 inkl. salær til advokat Stiegler.

I henhold til det ovenfor protokollerte stiftelsesdokument, tegnet følgende seg for en andel.

Anders Walaker, Georg Hansen, Jan Solsvik, Walther Valen og Svein Thore Sønstebø.

En andel ble foreløpig tegnet av laget.



Etter at andelene var tegnet, gikk man over til den konstituerende generalforsamling og besluttet selskapet stiftet på grunnlag av stiftelsesdokumentene. Selskapets vedtekter ble således vedtatt overensstemmende med det utkast som foran er protokollert, som del av stiftelsesdokumentet.

Man gikk deretter over til valg som fikk følgende utfall:

Til styre ble valgt:

1. Anders Walaker
2. Georg Hansen
3. Jan Solsvik

Alle med adresse Prof. Hansteensgt. 81, Bergen.

Som formann ble valgt: Anders Walaker.

Som varamenn ble valgt: Walther Valen og Svein Thore Sønstabø, Prof. Hansteensgt. 81, Bergen.

Som revisor ble valgt: Statsaut. revisor Bjørn Hauge, Rosebergsgt. 34, Bergen.

Prokura er meddelt advokat Dag A. Stiegler, Strandgt. 11, Bergen.

Alle beslutninger var enstemmige.

Borettslaget ble deretter erklært konstituert og protokollen lest opp og underskrevet av andelshaverne.

Bergen, den 27. juni 1980.

Anders Walaker ..... Walther Valen .....

Georg Hansen ..... Svein Thore Sønstabø .....

Jan Solsvik .....

Tiltres 11/12-80
Terr Bekkevold

Protokoll for generalforsamling 2025

Borettslaget Professor Hansteens gate 81

Den **5. mai 2025** ble det holdt generalforsamling i **Borettslaget Professor Hansteens gate 81**.

Sted: Leilighet H0201 i Professor Hansteens gate 81.
Kl. 18.00.

Det forelå slik dagsorden:

1. Åpning av møte ved styreleder André Emil Eilertsen, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende beboere.
2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere.
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
4. Gjennomgang av status for årsregnskapet, årsberetning og revisjonsberetning for Borettslaget Professor Hansteens gate 81.
5. Gjennomgang av øvrige saker.
6. Styrevalg.

---

1. Åpning av møte ved styremedlem Frida Haugland, og opptak av fortegnelse over møtende beboere

Frida Haugland åpnet møtet og opptok fortegnelse over møtende beboere. Ingen fullmakter benyttet. Fredrik Nesse førte protokoll.

Til stede var:, *Roald Rosenlund, Frida Nikoline Haugland (digital), Fredrik Nesse, Tor Solsvik, Erika Brandl og André E. Eilertsen, Øystein, Karen, Håkon, Judith (observatører).*

2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Frida ble enstemmig valgt som møteleder.

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble Roald valgt.

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

4. Gjennomgang av status for årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for 2024

Styreleder (André) la frem status for årsregnskapet og årsberetningen. Forklaring av situasjonen med tidligere endring av felleskostnader gjennomgått og forklart av André, herunder opplegget med fordringene. Forklaring av arbeidet Roald gjorde med avfukter i kjelleren. Ingen lån i borettslaget, penger på bok (se regnskap).

Avventer med signering av protokoll fordi vi venter på godkjenning av årsregnskap fra Brønnøysund og revisjonsberetning.

Godkjent. Ingen innvendinger til regnskapet.

5. Gjennomgang av øvrige saker.

Diskusjon om utskiftning av vinduer og reparering av fasade og søke støtte fra ENØK. Dette er noe som skal tas opp til videre diskusjon på ny Generalforsamling.

5.1 **Taket:** Selv om taket er et «lappe-tak» antas det å være i OK stand ettersom det ikke har vært lekkasjer på taket de senere årene.

5.2 **Vinduer:** Vinduene på bygget er fra ca. 1980-tallet og vil derfor måtte byttes ut i relativt nær fremtid. Det er i dag kun enkelte av dem har mindre lekkasjer, særlige vinduene som er vent inn mot bakgården. Ettersom det ikke er akutt behov for utbytting, vil vi i første omgang innhente priser for å se hva noe slikt kan koste og hvordan det kan finansieres. Dette har blitt gjort, men det må hentes inn nytt tilbud når nytt styre er tiltrådt og det er avtalt en ny løsning på oppsparing av egenkapital.

5.3 **Felleskostnader:** Felleskostnadene er i dag på 3 900 kr. per enhet per måned. Inntil ny vedtektsendring ligger de 1000 kr ekstra som fordring til hver enhet; selgende enhet har krav på å få disse utbetalt. Dette fungerer dårlig i praksis og vil bli tatt opp på neste generalforsamling for ny behandling. Avtalt at alle enheter skal få utbetalt sin fordring selv om de ikke skal flytte, for å likestille enhetene.

5.4 **Styrevalg**

Styreleder redegjorde for at det ikke er framkommet forslag til endringer i styrets sammensetning. Det ble fremmet et ønske at om noen av de nye beboerne gikk inn i styret, og nytt styre består derfor etter valget av:

Styreleder Roald Rosenlund på valg i 2025.
Styremedlem Øystein på valg i 2025.
Styremedlem Håkon på valg i 2025.
Styremedlem Manuel på valg i 2025.

Det vil avholdes 4 planlagte styremøter i året, én gang i kvartalet.

Valg av nytt styre vedtatt.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.48.

Tillegg:

1. Alle beboere fikk oversendt bekreftelse for godkjent årsregnskap 2024 og uttalelse fra revisor, den 23. mai 2025.
   a. Ingen beboere kom med merknader til dette.

Frida N. Haugland
Frida Nikoline Haugland (May 26, 2025 19:14 GMT+2)

Signatur av møteleder

Roald Rosenlund
Roald Rosenlund (May 27, 2025 20:12 GMT+2)

Signatur av protokollunderskriver

Årsregnskap 2024
Borettslaget Professor Hansteensgt 81

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q8NS-KXU3N-PQO47-LCOKA-8P3XW-8E9K5

Org.nr.: 956 417 260

Resultatregnskap

Borettslaget Professor Hansteensgt 81

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2024**	**2023**
Annen driftsinntekt		304 800	352 800
Sum driftsinntekter		**304 800**	**352 800**
Lønnskostnad	**1**	11 410	0
Annen driftskostnad		219 514	234 318
Sum driftskostnader		**230 924**	**234 318**
Driftsresultat		**73 876**	**118 482**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	5 527
Annen rentekostnad		286	4 949
Resultat av finansposter		**-286**	**578**
Resultat før skattekostnad		73 589	119 059
Resultat		**73 589**	**119 059**
Årsresultat		**73 589**	**119 059**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		73 589	119 059
Sum overføringer		**73 589**	**119 059**

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q8NS-KXU3N-PQO47-LCOKA-8P3XW-8E9K5

Balanse

Borettslaget Professor Hansteensgt 81

Eiendeler	Note	2024	2023
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		535 903	535 903
Sum varige driftsmidler		**535 903**	**535 903**
Sum anleggsmidler	**2**	**535 903**	**535 903**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 600	0
Andre kortsiktige fordringer		54 028	54 228
Sum fordringer		**57 628**	**54 228**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		141 071	58 742
Sum omløpsmidler	**3**	**198 699**	**112 970**
Sum eiendeler		**734 602**	**648 873**

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q8N5-KXU3N-PQO47-LCOKA-8P3XW-8E9K5

Balanse

Borettslaget Professor Hansteensgt 81

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		634 668	561 078
Sum opptjent egenkapital		**634 668**	**561 078**
Sum egenkapital		**634 668**	**561 078**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**4**	0	40 121
Sum annen langsiktig gjeld	**4**	**0**	**40 121**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 834	47 320
Annen kortsiktig gjeld		35 100	354
Sum kortsiktig gjeld	**3**	**99 934**	**47 674**
Sum gjeld		**99 934**	**87 795**
Sum egenkapital og gjeld		**734 602**	**648 873**

Bergen, 04.04.2025
Styret i Borettslaget Professor Hansteensgt 81

André Emil Eilertsen
styreleder

Frida Nikoline Barlaug Haugland
styremedlem

Sanna Lutsoja
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q8NS-KXU3N-PQO47-LCOKA-8P3XW-8E9K5

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	10 000	0
Arbeidsgiveravgift	1 410	0
Sum	**11 410**	**0**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Spesifikasjon av anleggsmidler

Fast eiendom er oppført til kostpris. I tråd med god regnskapsskikk for borettslag er eiendommen ikke avskrevet. Det er ikke utført vedlikehold gjennom året.

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q8NS-KXU3N-PQO47-LCOKA-8P3XW-8E9K5

Note 3 Disponible midler

Med disponible midler menes forskjellen mellom kortsiktig gjeld og omløpsmidler. Denne forskjellen er et uttrykk for de midlene som kan disponeres innenfor et relativt kort tidsrom.

De disponible midlene ved årsslutt beskriver lagets muligheter til å møte sine konkrete, kortsiktige forpliktelser. En positiv verdi betyr at laget har midler til disposisjon. En negativ verdi betyr at laget på kort sikt har behov for å skaffe finansiering for å møte sine forpliktelser. Dette må gjøres ved å øke husleien eller ta opp lån.

Årets endring uttrykker forandringen i den likviditetsmessige situasjonen.

Disponible midler fra foregående årsregnskap	**65 296**
Årets resultat	73 589
Fradrag for kjøpesum fast eiendom	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0
Betalte avdrag på langsiktig gjeld	-40 121
=Årets endring i disponible midler	33 468
Disponible midler	98 764

Note 4 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	40 121
Sum	**0**	**40 121**

Lånet er pantsikret i borettslagets bygningsmasse.

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q8NS-KXU3N-PQO47-LCOKA-8P3XW-8E9K5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haugland, Frida Nikoline Barlaug
Styremedlem
På vegne av: Borettslaget Professor Hansteensgt 81
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3329814
IP: 217.8.xxx.xxx
2025-04-09 10:09:55 UTC
bankID

Eilertsen, André Emil
Styreleder
På vegne av: Borettslaget Professor Hansteensgt 81
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2554980
IP: 62.249.xxx.xxx
2025-04-10 06:02:10 UTC
bankID

Lutsoja, Sanna
Styremedlem
På vegne av: Borettslaget Professor Hansteensgt 81
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3605341
IP: 49.49.xxx.xxx
2025-04-22 08:58:01 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1Q8NS-KXUJN-PQO47-LCOKA-8P3XW-8E9K5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0236/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Professor Hansteens gate 81 5006 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 251 (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