

Løbergsveien 16A



Velkommen til

Løbergsveien 16A



Salgsoppgaven produsert 27. september 2023

Ved Damsgårdssundet

Rålekker 4-roms topp- og hjørneleilighet med 2 balkonger og sol til kl. 21. Bad og kjøkken fra 2021. Parkeringsmulighet

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	288 212,-
Omkostninger	11 532,-
Totalpris	4 489 744,-
Fellesutgifter	4 374,-
P-ROM	77 m²
Bruksareal	77 m²
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962
Tomt	1260.1 kvm, eiet
Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjelden anledning med særskilt flott utsikt, 2 uteplasser og svært gode solforhold. Vesentlig påkostet og oppgradert 4-roms med gangavstand til "alt" du skulle trenge; turmuligheter, buss, dagligvare, restauranter, treningssenter, studieinstitusjoner og Bergen sentrum.

  2 ideelt plasserte balkonger som gjør at man har sol omtrent hele dagen, midtsommers:
- Balkong 1: 4,7m^2 med morgensol og utsikt mot byfjellene
- Balkong 2: 14,5m^2 med sol til kl. 21/21:30

- Bad og kjøkken nytt i 2021
- Varmepumpe
- Praktisk planløsning og store oppholdsrom
- Parkering på borettslagets tomt
- 3 eksterne boder

- Attraktive Danmarksplass med fullt utvalg av butikker, restauranter m.m
- 20 min gange til sentrum (!)

- Entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

Arealer og innhold

Bruksareal	77 kvm
Primærom	77 kvm

Beskrivelse

Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder:

Primærrom 77m²: entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller og en bod på loft.

Løbergsveien 16A



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.





















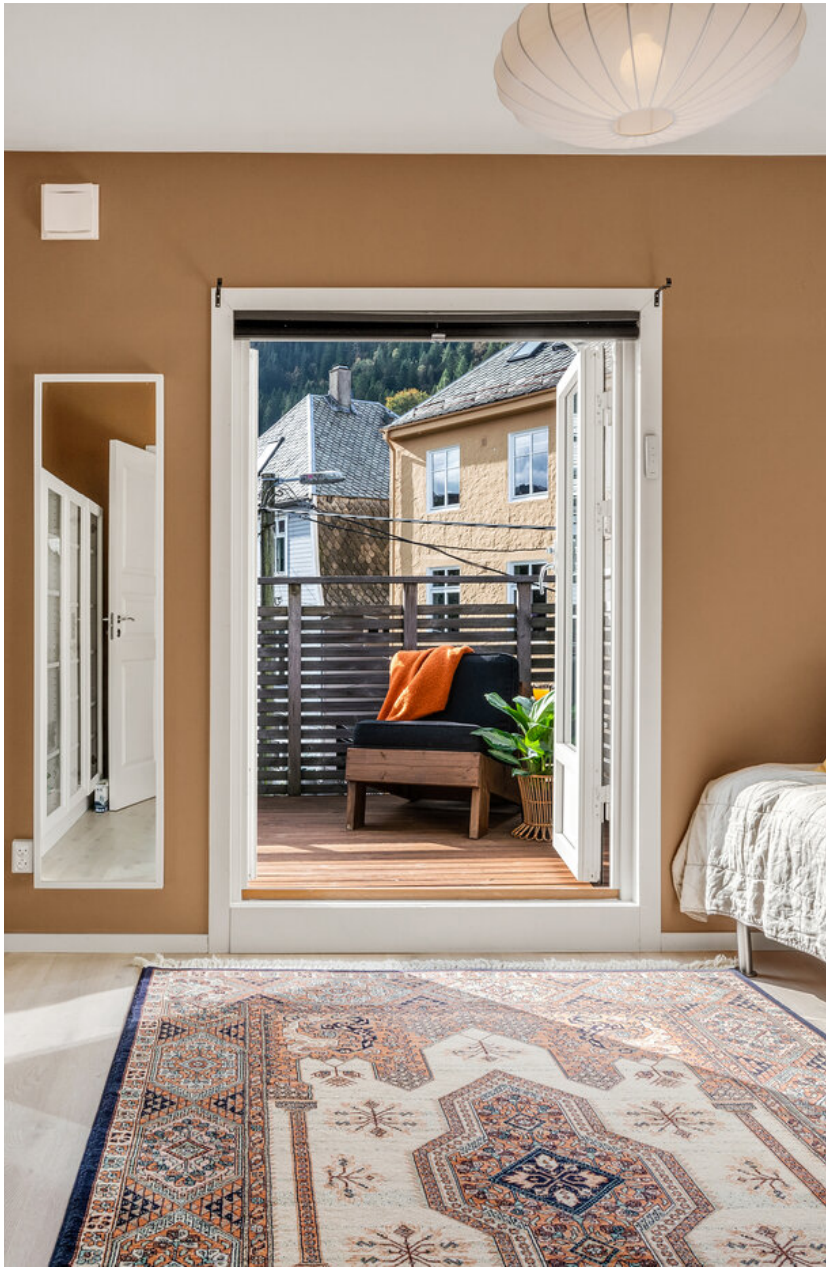


















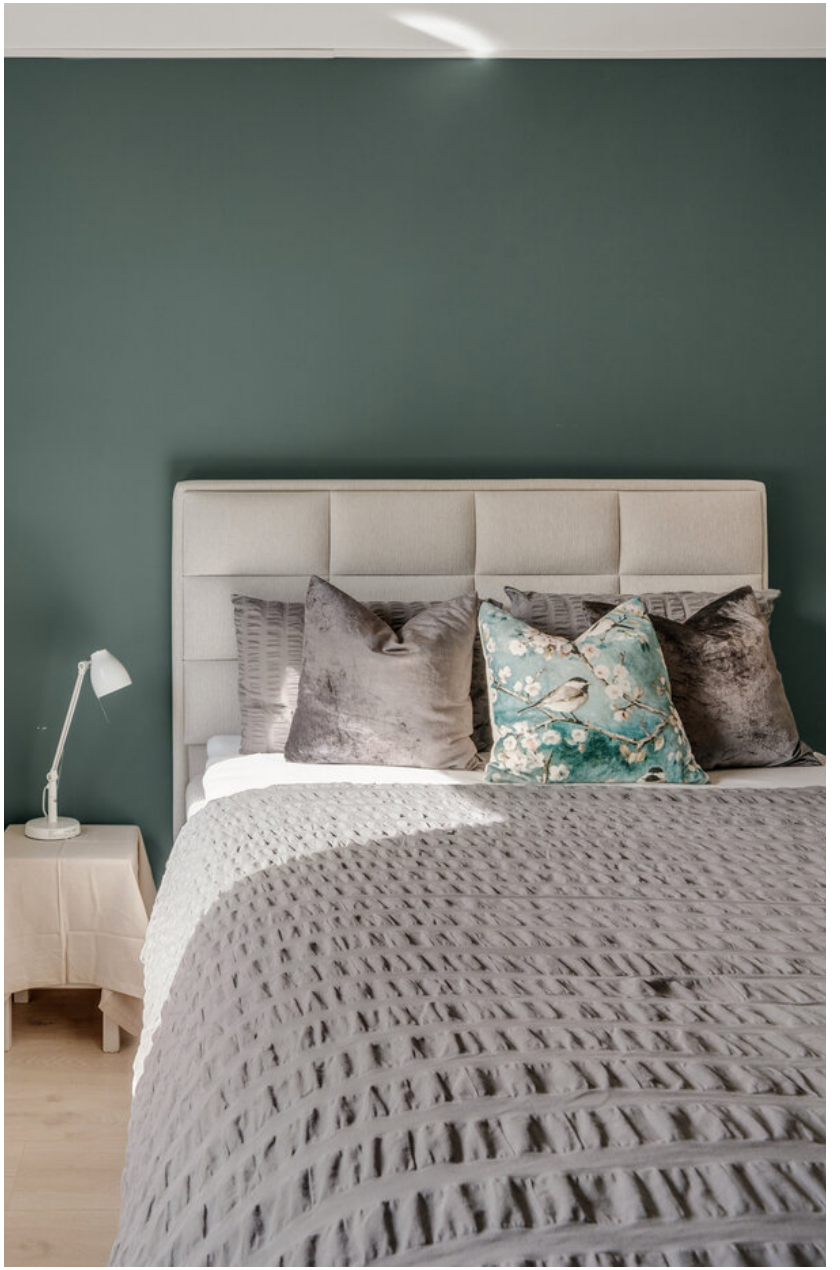

























SAMSUNG










LØVSTAKKENS JÆGERKORPS
STIFTET 11. MAI 1903




LADY




BILTEMA
Max 30 kg




JAJA







Informasjon

Løbergsveien 16A

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
32-0250/23

Adresse
Løbergsveien 16A 5054 BERGEN

Matrikkel
Gnr 158, bnr 269 i Bergen kommune

Selger
Aslaug Furholt

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
288 212,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 478 212,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 132,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
11 532,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
4 479 344,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 489 744,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 4 374,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, parkering samt felles drift og vedlikehold.

Styreleder opplyser om at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene annet enn årlig indeksregulering.

Objekttype
Andelsleilighet

Navn borettslag og organisasjonsnummer
Øvre Viken Borettslag Al
Org. nr: 955907183

Andelsnummer
9

Areal
P-rom: 77 kvm, BRA: 77 kvm

Antall soverom
3

Antall bad
1

Byggeår
1962

Etasje
4

Takstmann
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjon.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
- Bygget er oppført med etasjeskiller i betong.
- Valmtak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong grunnet for lavt rekkverk.
- Vinduer/dører grunnet alder på vinduer.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder på kobberrør.
- Ventilasjon grunnet alder/type ventilasjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking
G - rød

Ytterligere informasjon om energiklasse
Selger har ikke energimerket bygningen, og interessenten må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G (laveste klassifisering).

Oppvarming
- Varmepumpe
- Gulvvarme på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder:

Primærrom 77m^2: entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller og en bod på loft.

Beskrivelse av nærområdet
Bo i gangavstand til Bergen sentrum, flotte turområder og alt man måtte ha behov for av fasiliteter og servicetilbud!

Merk deg - særdeles god tilgang på offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp finner du bare noen få minutters gange fra boligen - her går linje 10 som tar deg raskt til Bergen sentrum. Det er også kort vei til busstopp i Michael Krohns gate, hvor linje 13, 20 og 85 går. Jobber du på Haukeland? Da tar 20-bussen deg enkelt dit. Tar du samme buss i motsatt retning, blir du ført mot Vestkanten og Loddefjord. Det er 5 minutters gange til bybanestoppet på Danmarksplass, og bybanen tar deg i retning sentrum eller andre veien mot Flesland.

Fra leiligheten har du gangavstand til bla. Høgskulen på Vestlandet, Handelshøyskolen BI og UiB som ligger rett over Småpudden. Om man er student er beliggenheten perfekt, med kort vei til Studentsenteret. Her kan man trene, lese, spise middag eller benytte seg av det godt tilrettelagte bassenganlegget.

Med bil fra Løbergsveien tar det ca.:
4 min til Bergen sentrum
9 min til Vestkanten storsenter
10 min til Lagunen storsenter
16 min til Flesland lufthavn
4 min til Haukeland sykehus

Dagligvarehandelen
Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Bøhmergaten og Coop Extra (søndagsåpen) som ligger nærmest like utenfor inngangsdøren. Ellers er det et godt utvalg av øvrige dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, slik Rema 1000 og Joker i Søndre Skogveien som også er søndagsåpen.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er nærområdet velkjent for sitt spennende og unike utvalg av kaféliv, restauranter og uteserveringer.

Eksempelvis har du:
- 1 min med bil til Sumo Damsgårdsveien der de serverer nydelige asiatiske retter og god Sushi.
- Kort gange til Arti (indisk), JAJA (streetfood) og Bien Burger på Danmarksplass.
- 4 min med bil til Bergen sentrum med alt bykjernen har å tilby.

Søndagsturen
For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs sjøen mot Bergen sentrum, videre derifra kan man gjerne ta turen rundt vakre Store Lungegårdsvannet. I gangavstand fra boligen finner du også herlige Nygårdsparken - et perfekt sted å nyte fineværsdagene i nydelige omgivelser. På de varmeste sommerdagene er det perfekt å ta turen over Småpudden til stranden ved Marineholmen. For en ordentlig skogstur går man opp til Løvstien og til Løvstakken med panoramautsikt over Bergen by. Du kan også ta Løvstien hele veien til Minde med fantastisk utsikt over byfjellene.

Enkel bussrute til Nipedalen der du kan kose deg i Kanadaskogen. Nærområdet kan også by på grøntarealer/parker og lekeplass, fotballbaner, idrettshall og treningssentre. Det foreligger også planer om en større utvikling av nærområdet, med flere bilfrie gater samt park- og grøntarealer for gi området et løft.

Skoler og barnehager
Eiendommen har gangavstand til flere skoler og barnehager, blant annet Ny Krohnborg barnehage, Søre Skogvei barnehage, Ny Krohnborg skole og Møllebakken skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

En kort prat med selger:
Hva var det viktigste for deg ved kjøpet av boligen?

- Den flotte utsikten mot byen, solrike balkonger på to sider av huset, den "heldekkende" elektriske markisen over den største balkongen, den gode planløsningen med 3 soverom og ikke minst at leiligheten var oppgradert til dagens standard - særlig kjøkkenet og badet.

Hva kommer du til å savne med boligen?
- Definitivt utsikten og balkongene! Jeg kommer også til å savne det flotte turterrenget i umiddelbar nærhet, å ha gangavstand til alle servicetilbud, treningssenter, kaféer, restauranter, Bergen sentrum - og til og med til Legevakten (om man er frisk nok)!

Hva liker du best med beliggenheten?
- Alt som beskrevet over - jeg har virkelig stortrivs med å bo her!

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Nærmeste busstopp ligger bare noen steinkast unna, og det er ca. 5 minutters gange til bybanen.

Hvordan er nabolaget?
- Mitt inntrykk er at naboene er vennlige og imøtekommende.

Tomtestørrelse

1260.1 kvm

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for borettslaget.

Parkering

Det er ingen faste parkeringsplasser i borettslaget, men hver beboer betaler 150 kr via felleskostnadene for å kunne bruke parkeringsplassene utenfor. Det er 10 plasser + 3 garasjeplasser hvor man fritt kan benytte én parkeringsplass (garasjeplassene går på ansiennitet og er faste). Ettersom alle beboere ikke besitter bil er det som oftest ledig parkeringsplass.

I området er det også et godt tilbud av biler fra Bildeleringen.

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.

Modernisering og påkostninger

2022:
- Montert opp taklamper/skinne på kjøkken.
- Installert stikkontakter i stue, gang og på soverom.

2021:
- Bad oppgradert.
- Nytt kjøkken.
- Overflater på kjøkken og entré oppgradert.

2020:
- Overflater på soverom og stue oppgradert.

2017:
- Ny altan.

2016:
- Nye vinduer på soverom.

2013:
- Ny altandør.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldene vedtekter og husordensregler.

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.

Forretningsfører
Sparebank 1 Sr-Bank Forretningspartner AS;

Lånebetingelser fellesgjeld
Andel fellesgjeld: Kr 288 212,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 31.12.2022
Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 4 366 845,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Fana Sparebank
Saldo pr. 16.09.2023: kr 1 931 792,-

Husbanken
Saldo pr. 10.01.2023: kr 2 390 900,-
Lånet beregnes nedbetalt: 01.12.2024

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Formuesverdi primærbolig
Kr 670 357,-

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 2 413 286,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2021

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Borettslagets forsikringsselskap
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer felles forsikring 824420644

Diverse

Styreleder opplyser om at det vurderes å installere avtrekksvifter på toppen av hver pipe for å lede piperøyk inn og ut. Styret har innhentet tilbud som ligger mellom kr 50 000 kr og kr 100000, men det er fortsatt uvisst når de skal igangsette dette og hvordan tiltaket finansieres. Utover dette er det ingen større planer om oppgradering/vedlikehold som kan øke fellesgjelden.

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Årstad. Solheimsgaten sør, datert 04.02.1977, regulert til område for bolig (felt B1-B3).

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske veifar - berøringsgrad 0,7%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 49,6%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 24,7%

Faresoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 10270000 - Årstad. Sollheimsgaten - Michael Krohns gate - Nykronborg og Møregaten
- Saksnr.: 202223088 - ombygging, store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger innflytningsattest fra Bergen helseråd, datert 24.03.1962, for nybygg, Løbergsvei 16, verksteder. Attest fra Bergen helseråd ble sett på som datidens ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Innflytningsattesten ble gitt på følgende vilkår:
- Avtrekksvifte fra vaskerom må bringes i orden.
- Tørkerom må få effektivt avtrekk.

- Avtrekk fra bad mangler (avtrekk via separat wc-rom ansees ikke tilfredsstillende).

Innflytningsattest fra Bergen helseråd ble regnet som datidens ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Denne ble gitt på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når det søknadspliktige tiltaket var utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At innflytningsattesten eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig, datert 25.08.2016. Denne gjelder utvidelse av altaner på fasade mot sørvest, samt ny forstøtningsmur.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På borettslagets eiendom er det tinglyst to servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om vann/kloakkledninger og jordskifte.

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.

Vei, vann og avløp

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

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i boligen.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1,25% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør og kr. 12 900,- for tilrettelegging. I tillegg skal selger betale kr. 20.900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 14 300,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. november 2023

Ansvarlig megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Løbergsveien 16A

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Leilighet

ADRESSE

Løbergsveien 16 A
5054 Bergen

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
1	9	5	0	0

RAPPORT UTFØRT AV:

Haaland Takst & Tilstand AS (Org nr 926 555 723).
Nikolai Haaland

Bønesskogen 270 5154
BØNES

nh@haalandtakst.no
92444334

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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: TG-2

BALKONG

Totalvurdering:
Balkong på ca. 4,7m2 er oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk kledd med trekledning. Dekket er bekledd med terrasseplater. TG 2 settes på grunn av lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak:
Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Eldre vinduer (TG 2): - Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. -Det ble registrert noe treghet i åpne/lukkemekanisme på eldre vindu i stue. TG 2 settes på grunn av alder på vinduer.

Anbefalte tiltak:
Normalt vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Utskiftinger bør planlegges.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak:
TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør: Evt teknisk vurdering gjøres av autorisert rørlegger.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:
Hovedvannledning inn til leiligheten er i kobber, vannrør fra hovedvannledning er skiftet i forbinelse med oppgraderinger. Rør i rør system fremstår i generelt god stand. - Ikke avdekket lekkasjer eller andre visuelle avvik. TG 2 settes på grunn av alder på kobberrør.

Anbefalte tiltak:
TG 2 settes på grunn av alder på kobberrør: Evt teknisk vurdering gjøres av autorisert rørlegger.

VENTILASJON

Totalvurdering:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon. TG 2 settes på grunn av alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak:
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.

2 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, radon, 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 opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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 omfang, 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.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/621646bac9e77c0001877030

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.

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.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 23.02.2022	**Befaringsdato:** 14.09.2023	**Rapportdato:** 26.09.2023

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Aslaug Furholt	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Nikolai Haaland	**Firma:** Haaland Takst & Tilstand AS (Org nr 926 555 723).
Adresse: Bønesskogen 270, 5154 BØNES	
Telefon: 92444334	**E-post:** nh@haalandtakst.no
Dato: 26.09.2023	**Sted:** BØNES

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Løbergsveien 16 A, 5054 Bergen		
Gårdsnummer: 158	**Bruksnummer:** 269	**Seksjonsnummer:**
Leilighetsnummer:	**Andelsnummer:** 9	
Kommunenummer: 4601	**Festenummer:**	
Boligtype: Leilighet	**Byggeår:** 1962	

Generell beskrivelse av boligen

BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjon.
Ytttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Bygget er oppført med etasjeskiller i betong.
Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Slette malte himlinger.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2023:
- Det ble registrert lekkasje fra felles luftekanal som går i vegg mellom bad og kjøkken, utbedret i regi av brl.
2022:
- Montert opp taklamper/skinne på kjøkken.
- Installert stikkontakter i stue, gang og på soverom.
2021:
- Bad oppgradert.
- Nytt kjøkken.
- Overflater på kjøkken og entré oppgradert.
2020:
- Overflater på soverom og stue oppgradert.
2017:
- Ny altan.
2016:
- Nye vinduer på soverom.
2013:
- Ny altandør.

OPPVARMING:
- Varmepumpe i stue.
- Varmekabler på bad.
- Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Felles parkeringsplass med førstemann til mølla prinsipp.
3 garasjeplasser etter ansiennitet.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

4.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
77	77	0

Beskrivelse primærrom

Entré/gang (5,6m2).
Soverom 1 (8m2).
Soverom 2(9,9m2).
Bad(3,6m2).
Stue(22,6m2).
Soverom 3(13,4m2).
Kjøkken(9,5m2).

Takhøyde i stue målt til 2,5m.

Beskrivelse sekundærrom

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
77	77	0

Beskrivelse av areal

Utgang til balkong fra stue.
Utgang til altan fra soverom.

Disponerer en bod på loft på ca. 2m2.
Disponerer to boder i kjeller på ca. 1,9m2 og 3,9m2.

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.

7 ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

8 ALTAN — TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Altan

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Vurdering og beskrivelse
Rekkverk målt til 1,2m.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Type tekkemateriale Ukjent

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ja

Er det registrert skade i tettesjiktet? Ikke kontrollerbart

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.

Totalvurdering
Altan på ca. 14,5m2 er oppført i stål og trekonstruksjoner med rekkverk i trevirke og glass.
Dekket er bekledd med terrassebord i trevirke.

9 BALKONG — TG-2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Balkong

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse
Rekkverk målt til 87cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.

Totalvurdering
Balkong på ca. 4,7m2 er oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk kledd med trekledning.
Dekket er bekledd med terrasseplater.

TG 2 settes på grunn av lavt rekkverk.

Tiltak Ja

Kommentarer
Det bør etableres rekkverk iht dagens krav.

10 VINDUER/DØRER — TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Ytterdør med slett overflate i B-30.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Balkongdører med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer
Vindu på soverom 1 og soverom 2 skiftet i 2016.
Balkongdør på soverom 3 skiftet i 2013.

Punkterte glass Nei

Kommentarer
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Totalvurdering
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Eldre vinduer (TG 2):
- Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
-Det ble registrert noe treghet i åpne/lukkemekanisme på eldre vindu i stue.

TG 2 settes på grunn av alder på vinduer.

Tiltak Ja

Kommentarer
Normalt vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.
Utskiftinger bør planlegges.

11 ETASJESKILLE TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer
Registrert planhetsavvik på +/- 15mm. Normalt med hensyn til alder.

Totalvurdering
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.

12 ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

13 KJØKKEN TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.
Det er installert automatisk lekkasjestopper i skap under vask.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Epoq med sorte slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

14 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer
Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

15 AVLØPSRØR TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Type Plast, Støpejern

Kommentarer
Synlige avløpsrør i plast.

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

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

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risko for skader i tiden som kommer.

Totalvurdering
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Tiltak Ja

Kommentarer
TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør: Evt teknisk vurdering gjøres av autorisert rørlegger.

16 ELEKTRISK — TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer
El-anlegg oppgradert i 2021.
Montert opp skinne med taklamper på kjøkken og installert stikkontakter i stue, gang og på soverom.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer
Det er fremvist samsvarserklæring/dukomentasjon datert til 2021 og 2022.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg
Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Hovedsikring.
- Overspenningsvern.
- 10 kurser.

El-anlegg er ikke vurdert utover overnevnte i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det er gjennomført en elkontroll datert 20.09.23. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

17 VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

18 VANNLEDNINGER — TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran er plassert på kjøkken i hjørneskap.

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer
Innvendige kobberrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risko for skader i tiden som kommer.

Totalvurdering
Hovedvannledning inn til leiligheten er i kobber, vannrør fra hovedvannledning er skiftet i forbinelse med oppgraderinger.

Rør i rør system fremstår i generelt god stand.
- Ikke avdekket lekkasjer eller andre visuelle avvik.

TG 2 settes på grunn av alder på kobberrør.

Tiltak Ja

Kommentarer
TG 2 settes på grunn av alder på kobberrør: Evt teknisk vurdering gjøres av autorisert rørlegger.

19 VARMESENTRAL — TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer
Varmepumpe fra 2007.

Når var siste service på anlegget? Service i 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Totalvurdering
Varmepumpe virker å fungere som tiltenkt.

20 VARMTVANNSBEREDER — TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Under kjøkkenbenk i hjørne.

Årstall 2021

Størrelse 107 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering
Ikke avdekket lekkasjer eller andre visuelle avvik.

21 VENTILASJON — TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Totalvurdering
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.

TG 2 settes på grunn av alder/type ventilasjon.

Tiltak Ja

Kommentarer
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.

22 BAD — TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer
Rommet er oppgradert i 2021.

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
6mm lokalt fall målt i nedsenkning i dusjsone.
21mm fall fra dør til sluk.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater
Overflater fremstår i generelt god stand.

TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Ikke avdekket visuelle avvik.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Veghengt toalett.
- Dusjdører.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei

Vurdering og beskrivelse

Ikke tilkomst for kontroll fra tilstøtende vegg mot dusjsone. Det er dog ikke registrert visuelle tegn til fuktskader (riss/sprekker i fuger/flis, svertesopp etc).
Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen er mot kjøkkeninnredningen og vegg i murkonstruksjon.
Eksisterende luke på kjøkken mot bad ble brukt til inspeksjon.
Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Oppdragsnr.
32-0250/23

Selger 1 navn
Aslaug Furholt

Gateadresse
Løbergsveien 16A

Poststed
BERGEN

Postnr
5054

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 3

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 82420644

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 32-0250/23

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Som følge av lekkasje fra en felles gjennomgående luftekanal over taket, trengte noe vann inn på badet gjennom luken til rør-i-rør-opplegget. Dette ble oppdaget tidlig og utbedret av Fana Blikk. Skadeallianse gjennomførte uttørking og har vurdert at ingen skade er skjedd.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: I fig. forrige eier totalrenovering av badet i 2021.
Arbeid utført av: BAD & VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ifig. forrige eier totalrenovert bad og ny sluk med rør til borettslagets avløp.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Ifig. forrige eier ble alt av rørsystem inne i leiligheten oppgradert til rør-i-rør sommeren 2021. Installert water guard. Ny varmtvannsbereder.
Arbeid utført av: Bad & VVS

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Som forklart over, så var det lekkasje i en takhette over luftekanal, og denne er utbedret. Det ble samtidig notert at en takluke på slikt bør utbedres, og dette blir tatt hånd om av borettslaget.

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Ifig. forrige eier ble det lagt opp nye kurser ifm. oppussing av kjøkken og bad sommeren 2021. Installert varmekabler på bad. Ny kurs til markise på balkong bakside. Ny hovedsikring, oppgradert fra 25A til 40A.Oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater og overspenningsvern. Kopi av samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.
Arbeid utført av: Belva AS

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

Document reference: 32-0250/23

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høsten 2023 har Star Elektro gjennomført en total gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget, og samsvarserklæring lagt inn i Boligmappa. Det har også vært utført service på varmepumpen i desember 2022 ved ACsenteret AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladestasjoner ved noen av biloppstillingsplassene som tilhører borettslaget. Seks EASEE-ladebokser på biloppstillingsplass. En boks utenfor garasjer. Med mulighet for skalering hvis borettslaget ser behov (allerede trekt nye rør og ledninger).

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble av borettslaget også utbygd nye store balkonger på husets bakside i 2017.

Arbeid utført av: Vestlandske byggservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sendt rapporter til borettslaget om den tidligere omtalte lekkasjen rundt takhetten for luftekanal.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 32-0250/23

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 32-0250/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 32-0250/23

Document reference: 32-0250/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aslaug Furholt	9325edc1d1bc03838465e8ab46fd0d9e94658f7c	14.11.2023 14:26:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

Løbergsveien 16A

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	386 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	75 elever, 5 klasser	10 min 0.7 km
Kronstad skole (1-7 kl.)	208 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.)	599 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	72 elever, 4 klasser	8 min 2.6 km
Årstad videregående skole	1400 elever, 100 klasser	8 min 0.6 km
St. Paul gymnas	270 elever	15 min 1.1 km

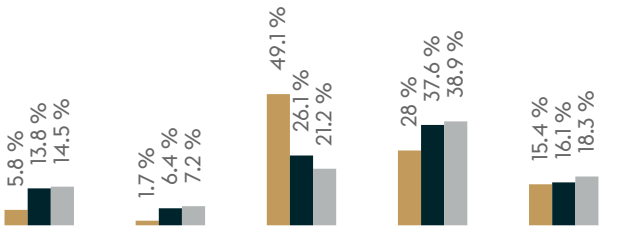
Offentlig transport

Solheimsviken	Linje 13, 20, 85	3 min 0.2 km
Danmarks plass	Linje 1	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje L4, F4, R40	25 min 2 km
Bergen Flesland		19 min

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år...	51 barn	3 min 0.2 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år...	51 barn	5 min 0.4 km
Solheimslien barnehage (1-5 år...	73 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Naboskapet
Høflige 50/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Gående
- Egen bil

Sport

Ny Krohnborg skole	2 min
Solheimsgaten ballplass	4 min
Family Sports Club Danmarkspla...	3 min
iTrain Danmarksplass	4 min

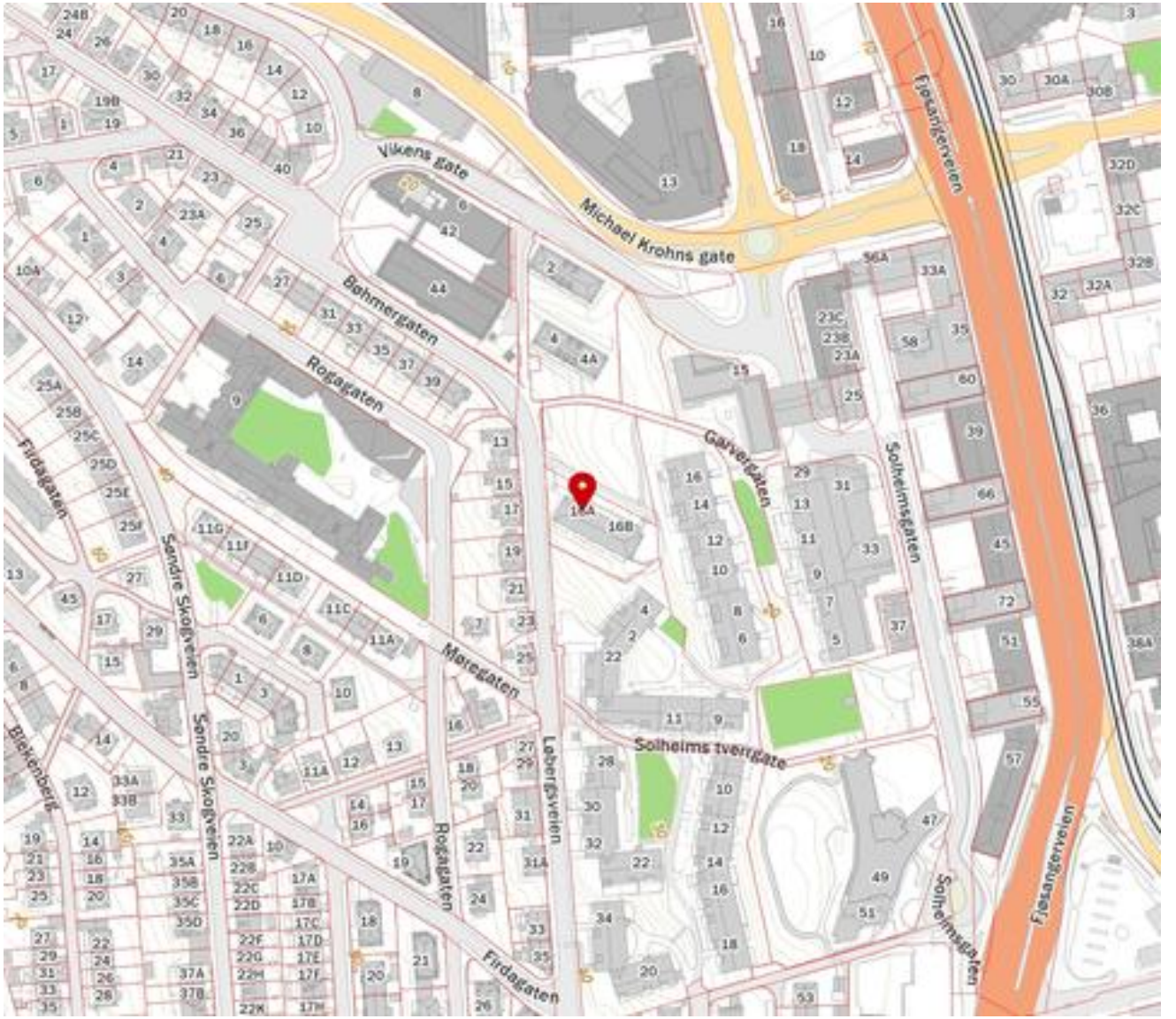
«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

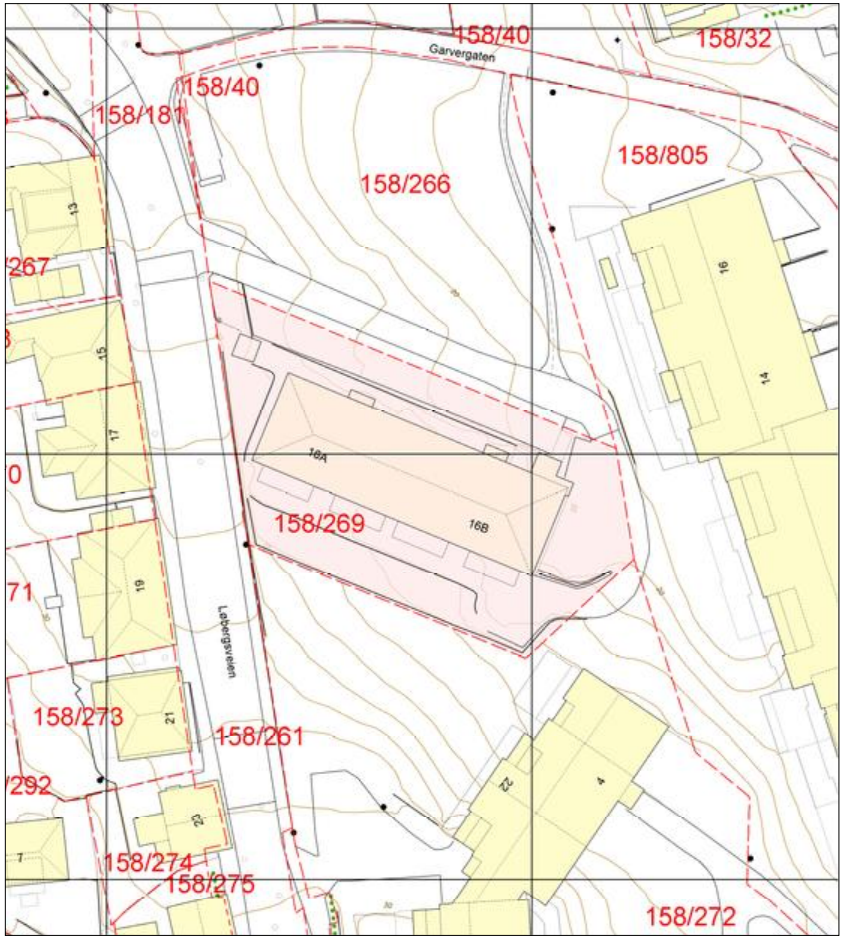
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.09.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/269/0/0
Adresse: Løbergsveien 16A, 5054 BERGEN m.fl.

N



BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.09.2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/269/0/0
Adresse: Løbergsveien 16A, 5054 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 158/269/0/0
Utlistet 01. september 2023

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, båndleggingar 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

Pålitelighetен 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
260724337	Grunneiendom	0	Ja	1 260,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4840000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.02.1977		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4845200	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, TOMTEDELINGSPLAN		13.10.1978
4840001	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, SANERINGSOMRÅDE A2, 3, 4, B1, 2, 3, C1		08.09.1978
4845300	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR		16.10.1979
4840002	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3		05.08.1981

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
17330000	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	98,0 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	2,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
63400000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 45, SOLHEIMSGATEN	3	201910899
64300000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 30 MFL., SOLHEIMSGATEN 23	3	201330105
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	3	202229002
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	199614670
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN	3	199938320

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/220	139213912-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	29.06.2023	202223088

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. september 2023

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

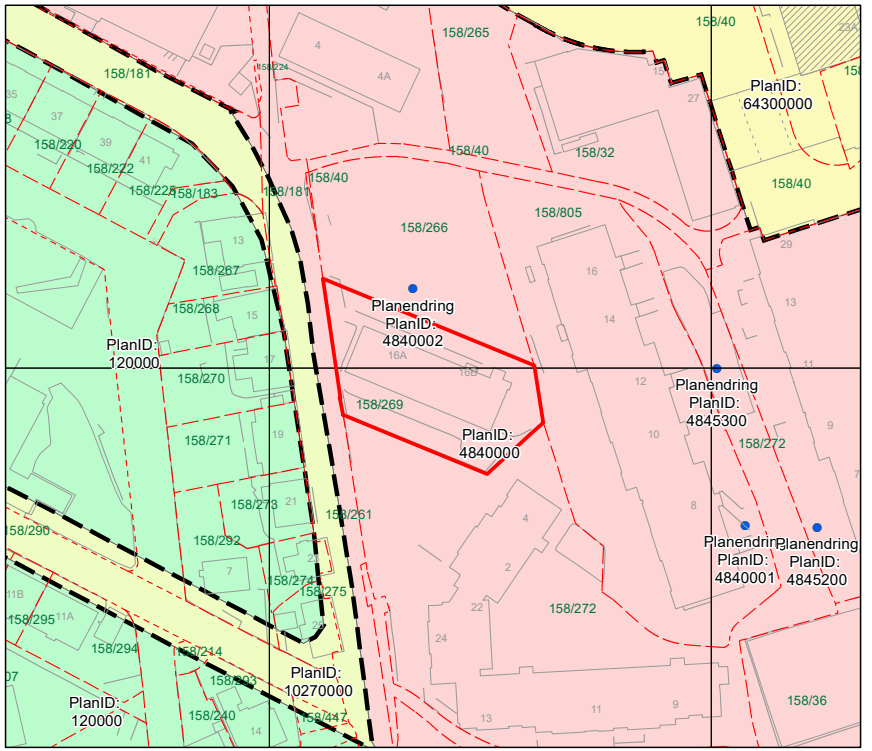
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/269/0/0
Dato: 01.09.2023 Adresse: Løbergsveien 16A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4840000

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

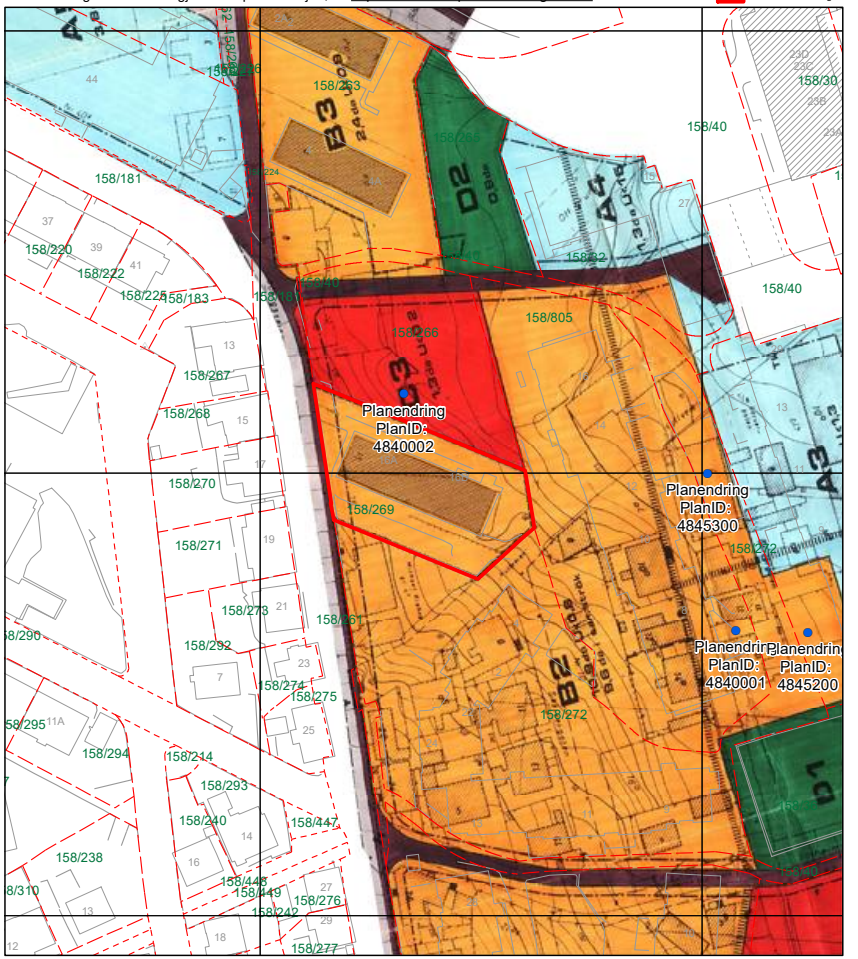
Reguleringsplan på grunnen

N

Arealplan-ID: 4840000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/269/0/0
Dato: 01.09.2023 Adresse: Løbergsveien 16A m.fl.

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

Eiendomsmarkering



1. BYGGEOMRÅDER

- OMRÅDE FOR BOLIG (FELT B1-B3)
- OMRÅDE FOR OFF. FORMÅL (FELT C1-C3)
- OMRÅDE FOR ULIKE FORMÅL (FELT A1-A5) (forretninger, kontor og boliger)

2. FRIOMRÅDER

- OMRÅDE FOR LEIK (FELT D1-D2)

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REF
21 FEB. 1974
Arkiv: 504.4
Saksb.

4. GRENSER OG TEGN

- PLANENS BEGRENSNING
- SANERINGSOMRÅDETS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- MULIG TRACE FOR GANGVEGER
- FELLES GÅRDSPLASS
- BYGG SOM INNPASSES I PLANEN

MÅLESTOKK
10m 0m 50m

N

behandling:	DATO	SIGN.
vedtatt i bygningsrådet		
vedtatt i bystyret		
stadfestet		

BERGEN SANERINGSINSTITUTT A.S.
REGULERINGSPLAN FOR
SANERINGSOMRÅDE NR.1.
SOLHEIMSGATEN SØR

DATO	juni-74
MÅLEST	1:500
TEGN NR	1474-1
TEGN IM	KFR

asplan
ANDERSSON & SKJÅNES A.S INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
BERGEN, LARS HILLESGT. 20D, TELEFON 217660

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

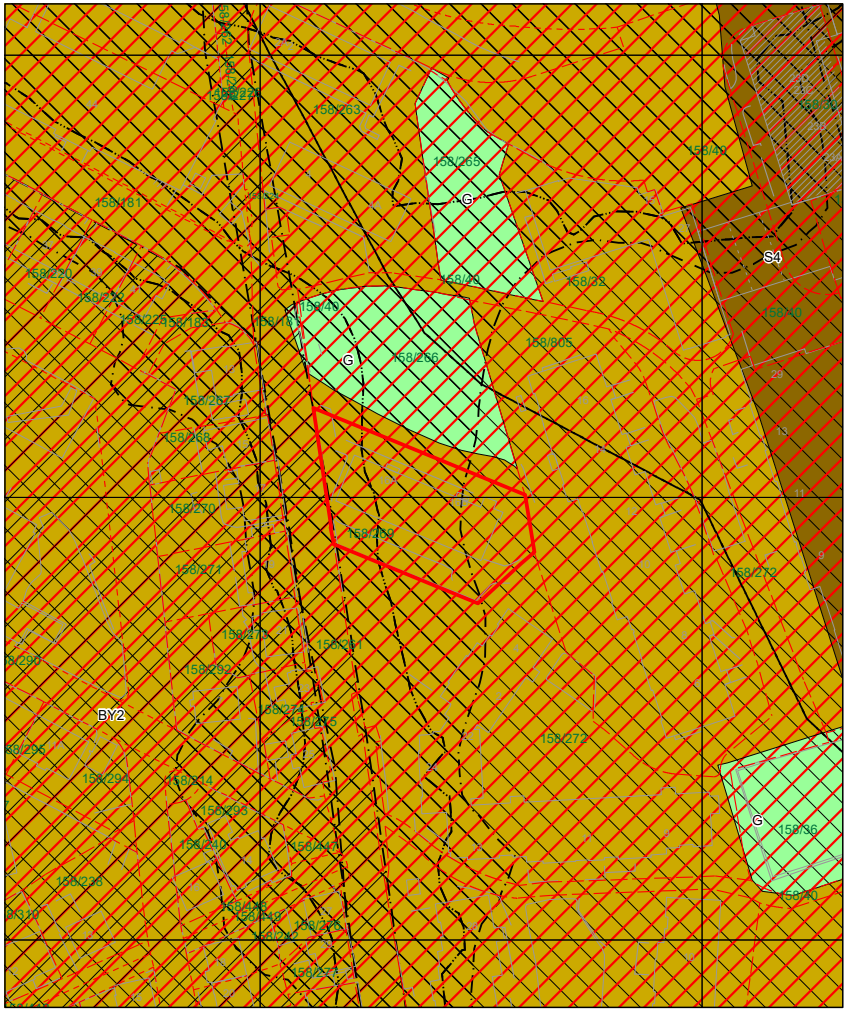
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2023

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/269/0/0
Adresse: Løbergsveien 16A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

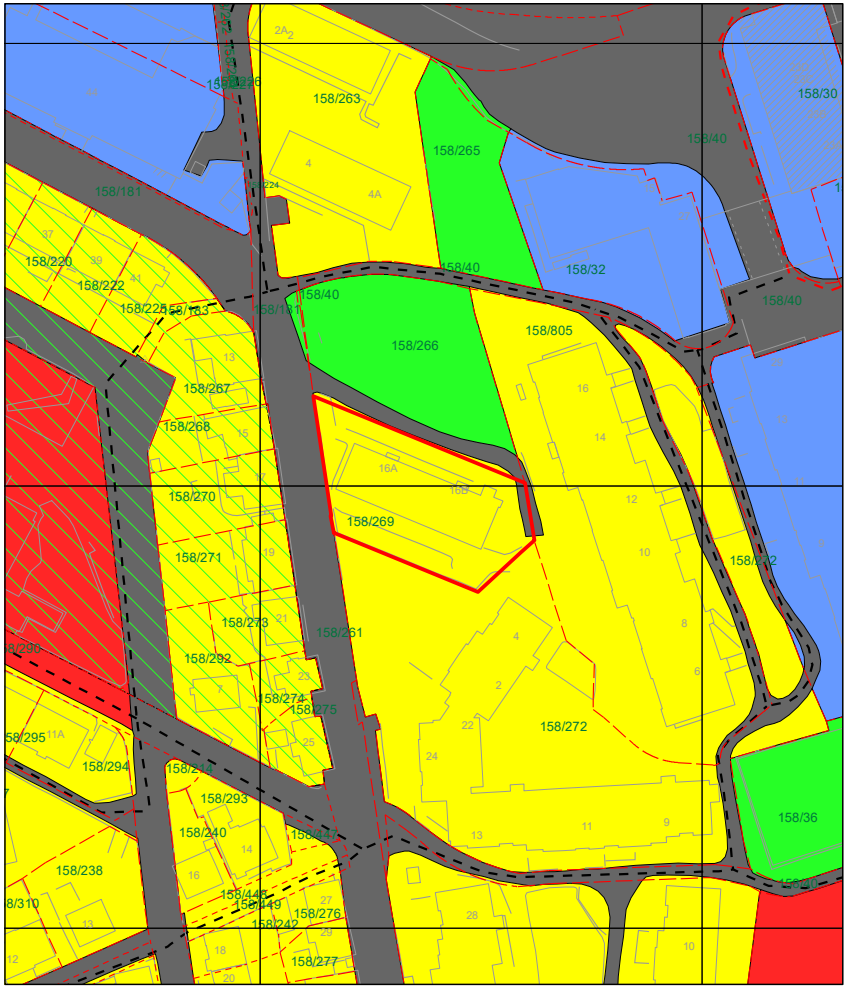
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2023

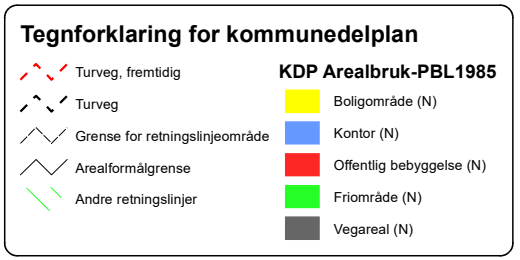
Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/269/0/0
Adresse: Løbergsveien 16A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Turveg, fremtidig
Turveg
Grense for retningslinjeområde
Arealformålgrense
Andre retningslinjer
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Kontor (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Vegareal (N)

VEDTEKTER

A/L ØVRE VIKEN BORETTSLAG

§1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Øvre Viken Borettslag, med forretningskontor i Bergen, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og å leie ut bolig i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andeleiernes bointeresser.

§ 2. Andeler - Ansvar.

Andelen skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel uten andre vilkår enn det som følger av vedtektene og lovbestemmelser.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Erververen må sende søknad om godkjenning til lagets styre. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal de gi erververen og overdrageren skriftlig melding om dette

innen tjue dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. Har styret ikke innen fristen gitt melding om nekting av godkjenning, er erververen å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Borett.

Hver andel gir rett til å bruke en bolig i borettslaget, samt rett til å benytte fellesareal i henhold til retningslinjer gitt av styret.

Bortfall av bruksretten, herunder oppsigelse, er regulert av lov om burettslag §5-21 t.o.m. §5-25.

§ 7. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har ingen forkjøpsrett. Andelseierne i borettslaget har de samme rettigheter som andre mulige erververe.

§ 8. Overlating av bruken til andre

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. En andelseier som selv bor i boligen, kan likevel overlate bruken av deler av boligen til andre uten å søke styret om godkjenning.

Styret kan godkjenne overlating av bruken av hele boligen for opp til tre år dersom andelseieren selv har bodd i boligen i minst et av de siste to år. Slik godkjenning kan bare nektes med saklig grunn eller når brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Styret kan ellers godkjenne overlating av bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren skal vere midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre særlig tungtveiende grunner.
2. en medlem av brukerhustanden er andelseierens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

Når 1. eller 2. er oppfylt, kan godkjenning bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Overlating av bruken til andre minker ikke andelseierens plikter i forhold til laget.

§ 9. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer til styret. Leder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Som styremedlem kan kun velges fysisk person som er myndig og andelseier i borettslaget.

Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

§ 10. Styrets vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når minst to styremedlemmer møter etter lovlig innkalling.
Borettslaget forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan gi prokura.

§ 11. Revisor.

Til å granske borettslagets regnskaper velger generalforsamlingen en revisor, i samsvar med lov om burettslag § 9-1 t.o.m. §9-6.

Revisor skal fremlegge revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

§ 12. Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen juni måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller revisor finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Andelseier som ønsker en spesiell sak behandlet på den ordinære generalforsamling må ha sendt inn skriftlig forslag om dette til styret. Styret skal kunngjøre siste frist for innsending av forslag minst en uke før fristens utløp. Saker som er mottatt innen fristen skal nevnes i innkallingen.

Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til andelseierne, og med en frist av 8 dager. I innkallingen skal oppgis de saker som skal behandles. Innkallingen skal inneholde årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning. Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles av generalforsamlingen. Skal et forslag, som etter lov om burettslag må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

På den ordinære generalforsamling behandles følgende saker:

1) Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap.
2) Valg av styre med varamedlemmer samt eventuelt revisor.
3) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Endring i vedtektene.

Endring i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 - to tredjedeler - av de avgitte stemmer.

§ 14. Forhold til borettslovene.

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om burettslag (burettslagslova), lov 2003-06-06-39, med endringer.

Vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling 2007.

Helge Ytre-Hauge
Møteleder / Styrets leder

Einar Iversen
Andelseier

Ruth Pettersen
Andelseier

Generalforsamling i Øvre Viken Borettslag 29. mai 2023 kl. 18:00-19:30

Dagsorden:

1. Godkjennelse av møteinnkalling
2. Valg av møteleder og to andelseiere til å undertegne protokollen.
3. Årsregnskap 2022.
4. Revisjonsberetning for 2022.
5. Budsjett 2023
6. Forlik med Solheim Borettslag.
7. Fastsettelse av styrets honorar.
8. Fastsettelse av månedlig husleie.
9. Fastsettelse av pris på vaskekort.
10. Problem med røyk i leiligheter.
11. Dugnad/vedlikehold.
12. Valg av styre.
13. Eventuelt.

Representert:
Lene Halleraker (A H0102), Anders Husebø (A H0201), Andreas Rusken (B H0202), Jørgen Høiden (B H0302), Karolina Kraska (B H0401), Magnus Sundby Hansen (B H0402), Thor Hansen (A H0101), Eline Kolbjørnsen (B H0102), Aslaug Furholt (A H0402).

Fravær:
Liv Janne Vårdal Olsen og Ole Andre Olsen (A H0202), Arnar Skogeng Reiten (A H0301), Kristoffer Haugland (A H0302), Jørn-Roger Sawatdee-Haveland (A H0401), Raymond Briars og Silje Nyheim (B H0101), Biernat (B H0201), Emmanuel Lagrand (B H0401), Aleksandra Bløndal (B H0402), Gudrun Alexandersen (B H0301).

På valg står:
Styremedlem Magnus Sundby Hansen
1. varamedlem Lene Halleraker
2. varamedlem Karolina Kraska

1) Møteinnkalling ble godkjent uten merknader.

2) Jørgen Høiden ble valgt som møteleder. Andreas Rusken og Magnus Sundby Hansen ble valgt til å signere protokoll.

3) Årsregnskapet for 2022 ble godkjent uten merknader. Regnskapet viste driftsinntekter på 807 154 kr og et samlet årsresultat på 49 644 kr, avsatt til annen egenkapital.

4) Revisjonsberetning for 2022 ble lest opp og godkjent uten merknader.

5) Budsjett for 2023 ble presentert og godkjent uten merknader. Det er ikke planlagt noen store oppgraderings- og vedlikeholdsjobber for 2023. Budsjettert årsresultat er 82 000 og kontantoverskudd vil brukes til å nedbetale gjeld og styrke kontantbeholdning.

6) Det ble informert om at borettslaget i januar 2023 inngikk forlik med Solheim Borettslag angående omtvistet område på borettslagets snuplass. Forliket ga Solheim Borettslag lov til å plassere tre blomsterkasser med thuja av størrelsen 60x180 cm ytterst på snuplass for å skjerme beboere for billys. Påløpte advokatkostnader i forbindelse med tvisten var 4000,-.

7) På styrets anbefaling ble styrets honorar med ti stemmer enstemmig vedtatt til å forbli uforandret på 1000,- for både styreleder og styre- og varamedlemmer.

8) Det ble informert om at månedlig husleie ble justert fra 01.01.2023 med bakgrunn i indeksregulering. Husleien er pt.kr 3.697,-for 3-roms og kr 4.124,- for 4-roms. Tillegg på kr 300,-kommer for garasje-leie, tillegg på kr 150,- for leie av parkering for de som ikke har garasje, tillegg på kr 100,- for tilgang til kollektiv TV/Internettavtale. Husleien er planlagt å bli uforandret i 2023, men styret er pliktig å justere husleien ved større uforutsette utgifter.

9) På styrets anbefaling ble pris på klippekort til vaskemaskin med til stemmer enstemmig vedtatt til å bli uforandra på 450,-.

10) Røykproblem fra pipe ble diskutert. Det har vært et problem at røyk fra pipe siger ut i leilighetene til beboere i etasjene over når beboere nedenfor fyrer i peis. Magnus Sundby tar kontakt med beboere som er berørt av dette problemet for å avdekke mulige årsaker og løsninger på problemet. Styret tar deretter stilling til hvilke handlinger som bør utføres for å redusere denne ulempen.

11) Dugnad/vedlikehold

- I forkant av generalforsamling var det bestilt inn container for å rydde fellesområder for søppel. Felles ryddedugnad ble gjennomført samme dag som generalforsamling. Fellesarealene loft og kjeller ble ryddet for søppel og gjenstander som har samlet seg opp gjennom tiden.
- Hver beboer plikter å vaske balkonger på fremside og bakside årlig. Beboere som ikke har gjort dette før sommeren vil bli purret opp.
- Terrassebeis til balkonggulv på bakside kan bestilles ved behov. Her kan hver beboer kjøpe inn beis, og få refundert penger mot fremvisning av kvittering. Man står fritt frem til å velge farge selv, i hovedsak er det grå eller brun terrassebeis som er mest populært i borettslaget.
- Vask av vinduer i oppgangen gjøres av beboerne selv. Det kom et forslag om at de to leilighetene i hver etasje bytter på å vaske vindu i mellometasjen under seg. Et forslag er at leilighet til venstre (H0X01) vasker vindu den første uken i måneden og leilighet til høyre (H0X02) vasker vindu den tredje uken i måneden.

Dugnad som må utføres av enkelt beboer i løpet av 2023. Den som ikke selv kan utføre dette må be om hjelp. Maling og utstyr blir kjøpt inn felles:

- Vaske balkongplater framside.
- Male balkong gelender på framside hvit.
- Beise nytt terrassegulv på bakside ved behov. NB! Rekkverk skal ikke overflatebehandles.

12) Styremedlem Anders Husebø har solgt sin andel og nytt styremedlem må velges for 2 år. Varemedlemmer for 1 år står også på valg. Følgende styremedlemmer/varamedlemmer står på valg:
Anders Husebø (styremedlem fratrer og stiller ikke til gjenvalg)
Magnus Sundby Hansen (styremedlem)
Lene Halleraker (1. varamedlem)
Karolina Kraska (2. varamedlem)

Valg:
Styremedlem: Magnus Sunby Hansen, enstemmig valgt med ni stemmer.
1. varamedlem: Lene Halleraker, enstemmig valgt med ni stemmer.
2. varamedlem: Karolina Kraska, enstemmig valgt med ni stemmer.

13) Eventuelt:

- Det må skiftes batterier på røykvarsler på loft. Styret tar ansvar for dette.
- Certego kommer første uke i juni for å fikse elektronisk låsesystem i oppgang A.
- Det er et ønske fra flere beboere med bedre belysning i kjeller iblant bodene. Styret sjekker opp muligheten for å legge opp til flere lyskilder.
- Det vil bli bestilt service på begge ytterdører for å sikre at de går skikkelig igjen og låses.
- Beboere som benytter felles vaskemaskiner må bli flinkere til å tømme klær fra vaskemaskin/tørketrommel når den er ferdig, slik at det er klart til nestemann.
- Det skal til enhver tid være ryddig i borettslagets oppganger og fellesarealer. Større forflytninger av møbler etc. skal avklares med styret..

Jørgen Høiden
Møteleder/styreleder

Andreas Rusken
Andelseier

Magnus Sundby Hansen
Andelseier

Årsregnskap 2022
AL Øvre Viken Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsbereting

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-BPUKZ-FZ7SX-41ZG7-7EBIA-XXQTB

Resultatregnskap

AL Øvre Viken Borettslag

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		715 104	701 088
Annen driftsinntekt		92 050	129 811
Sum driftsinntekter		**807 154**	**830 899**
Lønnskostnad	1	35 441	5 705
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	53 900	34 692
Annen driftskostnad	3	600 031	764 683
Sum driftskostnader		**689 372**	**805 080**
Driftsresultat		**117 782**	**25 819**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41	29
Annen finansinntekt		12 197	7 351
Annen rentekostnad		80 376	62 078
Resultat av finansposter		**-68 138**	**-54 698**
Resultat før skattekostnad		49 644	-28 879
Resultat		**49 644**	**-28 879**
Årsresultat	**4**	**49 644**	**-28 879**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		49 644	0
Overført fra annen egenkapital		0	28 879
Sum overføringer		**49 644**	**-28 879**

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-BPUKZ-FZ7SX-41ZG7-7EBIA-XXQTB

Balanse

AL Øvre Viken Borettslag

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	5 489 325	5 489 325
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		148 058	201 958
Sum varige driftsmidler	**2**	**5 637 383**	**5 691 283**
Sum anleggsmidler		**5 637 383**	**5 691 283**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 587	60 998
Andre kortsiktige fordringer		29 990	39 674
Sum fordringer		**41 577**	**100 672**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		236 368	232 971
Sum omløpsmidler	**4**	**277 945**	**333 642**
Sum eiendeler		**5 915 329**	**6 024 926**

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-8PUKZ-FZ7SX-4Y2G7-7EBIA-XXQTB

Balanse

AL Øvre Viken Borettslag

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (16 andeler à kr 100)	6, 7	1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		**1 600**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 338 655	1 289 012
Sum opptjent egenkapital		**1 338 655**	**1 289 012**
Sum egenkapital		**1 340 255**	**1 290 612**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 366 845	4 544 619
Borettsinnskudd	7	128 000	128 000
Sum annen langsiktig gjeld		**4 494 845**	**4 672 619**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61 070	53 728
Skyldig offentlige avgifter		7 758	705
Annen kortsiktig gjeld		11 400	7 262
Sum kortsiktig gjeld	**4**	**80 228**	**61 695**
Sum gjeld		**4 575 073**	**4 734 314**
Sum egenkapital og gjeld		**5 915 329**	**6 024 926**

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-8PUKZ-FZ7SX-4Y2G7-7EBIA-XXQTB

Bergen, 27.04.2023
Styret i AL Øvre Viken Borettslag

Jørgen Jenvin Høiden	Andreas Rusken	Anders Knarvik Husebø
styreleder	nestleder	styremedlem

Noter 2022

AL Øvre Viken Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

Driftsinntekter og kostnader
Selskapets inntekter knytter seg til husleie og inntektsføres etter hvert som leieperioden fremskrider. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-8PUKZ-FZ7SX-41ZG7-7EBIA-XXQTB

Noter 2022

AL Øvre Viken Borettslag

Note 1 Godtgjørelser

Styrehonorar	**2022**	**2021**
Styrets leder inkl telefon	1 000	1 000
Øvrige styremedlemmer (4 stk)	4 000	4 000
Dugnadslønn	22 683	0
Arbeidsgiveravgift	7 758	705
Sum	35 441	5 705

Borettslaget har ikke sysselsatt noen årsverk i 2022.

Borettslaget er ikke forpliktet til å tegne pensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1.

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	**Bygninger**	**Sum**
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	247 884	5 489 325	5 737 209
Anskaffelseskost 31.12.22	**247 884**	**5 489 325**	**5 737 209**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	99 826		99 826
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	99 826	0	99 826
Bokført verdi 31.12.22	**148 058**	**5 489 325**	**5 637 383**
Årets ordinære avskrivninger	53 900		53 900
Økonomisk levetid	3-5 år		

Eiendommen er Løbergsveien 16, gnr 158 bnr 269, i Bergen kommune. Anskaffet 1958/1959.
Det er ikke foretatt avskrivninger da utrangeringsverdi vurderes å være høyere enn bokført verdi.

Note 3 Spesifikasjon av vedlikehold

Elektrisk arbeid	20 611
Avløpsventil	9 626
Øvrig	14 233
Sum vedlikehold	**44 470**

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-8PUKZ-FZ7SX-41ZG7-7EBIA-XXQTB

Noter 2022

AL Øvre Viken Borettslag

Note 4 Endring i disponible midler

A. Disponible midler pr. 01.01.2022	**271 947**
B. Endring i disponible midler	
1. Årets resultat	49 644
2. Tilbakeføring av avskrivning	53 900
3. Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	
4. Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikeholdsavsetning	
5. Fradrag for gjennomført påkostning	
6. Tilbakeføring av eventuell nedskrivning og reversering av nedskrivning	
7. Tilbakeføring av resultatført gevinst eller tap ifm salg av anleggsmidler	
8. Tillegg for salgssum ved salg av anleggsmidler	
9. Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler	0
10. Tillegg for nye langsiktige lån	
11. Fradrag for avsluttede langsiktige lån	
12. Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-177 774
13. Andre poster som påvirker disponible midler	
14. Årets endring i disponible midler	-74 230
C. Disponible midler pr. 31.12.2022	**197 717**

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-8PU4Z-FZ7SX-4Y2G7-7EBIA-XXQTB

Noter 2022

AL Øvre Viken Borettslag

Note 5 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall > 1 år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	3 663 770	3 710 773

I langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år inngår borettsinnskudd. Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 4 366 845. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 5 489 325.

Selskapet tok opp langsiktig gjeld i 2013 med kr 1 700 000 med utvidelse på kr 800 000 i 2015. Formålet med låneopptaket er rehabilitering og nødvendig vedlikehold. Borettslaget har i 2016 refinansisert sin langsiktige gjeld med finansiering i Husbanken. I 2019 har borettslaget refinansiert lånet i Fana Sparebank, samt økt det til kr 2 200 000. Formålet med økning av langsiktig gjeld er knyttet til rehabilitering m.v.

	Husbanken	Fana Sparebank
Året for låneopptak	2016	2019
Opprinnelig gjeld	2 500 000	2 200 000
Gjeld pr 01.01.2022	2 500 000	2 044 619
Årets avdrag	109 100	68 674
Gjeld pr 31.12.2022	2 390 900	1 975 945
Ført som langsiktig gjeld	2 390 900	1 975 945
Lånets løpetid	2041	2044
Rentebetingelser pr. 31.12	2,406 %	3,750 %

Note 6 Antall andeler, andelseiere mv.

16 beboere med gjennomsnittlig eierandel 6,25%. Medlemmer av styret eier hver sin andel.

Note 7 Borettsinnskudd, andelskapital

Borettsinnskudd (16 à 8 000 pålydende)	128 000
Andelskapital (16 à 100 pålydende)	1 600

Penneo Dokumentnøkkel: EBMPU-8PU4Z-FZ7SX-4Y2G7-7EBIA-XXQTB

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."

Andreas Rusken
Styremedlem
Serienummer: 9578-5993-4-3916951
IP: 158.37.xxx.xxx
2023-04-27 11:08:41 UTC
bankID

Jørgen Jenvin Høiden
Styreleder
Serienummer: 9578-5999-4-3990282
IP: 79.160.xxx.xxx
2023-04-27 18:10:37 UTC
bankID

Anders Knarvik Husebø
Styremedlem
Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-1847759
IP: 51.174.xxx.xxx
2023-04-27 18:32:23 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E8MPU-BPUAZ-FZ7SX-41X07-7EBIA-XKQTB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 Loddefjord

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

450 54 488

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0250/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løbergsveien 16A 5054 BERGEN

Betegnelse: Gnr 158, bnr 269 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