

Mindeveien 82



Velkommen til

Mindeveien 82



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

Minde

Sentrumsnær og lekker 3-roms leilighet med balkong og nydelig utsikt mot Ulriken. Gangavstand til buss og bybane

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	160 228,-
Omkostninger	3 740,-
Totalpris	3 153 968,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 300,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1957

Megler	Kristine Bjelland Myhre
Telefon	981 04 304
E-post	k.myhre@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Mindeveien 82!

Høydepunkter:

- Nydelig utsikt
- Tak skiftet 2011
- Romslig stue med peisovn
- God planløsning
- Felles vaskerom i kjeller med egne strømuttak
- Flotte turområder like utenfor ytterdøren
- Veldrevet aksjelag

Område:

- 2 minutter til busstopp
- Kort vei til sentrum og studiesteder
- Like ved Løvstien
- Gåavstand til Søndagsåpen dagligvarebutikk

Husk visningspåmelding - Velkommen til hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, bad, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue og bod

TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. 2 boder i kjeller





IMOTIV.NO

Mindeveien 82



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet




























OMO
OMO



Informasjon

Mindeveien 82

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0237/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Khin Win Khine

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
160 228,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 150 228,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
300,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
3 440,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
3 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
13 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 153 968,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 163 268,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, bad, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue og bod
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 9 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,4 m, gang: 2,40 m, bad: 2,14

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og inneholder følgende:

Entre / gang 7,8 m²
Bad 3,9 m²
Soverom 9,3 m²
Soverom 12,5 m²
Kjøkken 6,2 m²
Stue 21 m²

Takhøyde målt i stue: 2,4 m

Bod 1 i kjeller 4,6 m²

Bod 2 i kjeller 4,6 m²

Parkering

Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Taktekking fra 2011
- Kjøkken ble montert i 2012
- Vedovn montert i 2013
- Tapetsert vegg i stue, samt malt en vegg med kalk maling i 2015
- Malt alle overflater på bad, samt montert nytt toalett og dusjkabinett i 2019

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Badegulvet er malt juni 2025.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Det er gjort litt reparasjon på balkongen etter brannskade. Gulvtekking og skifte panel.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

kenneth nielsen

Byggemåte

Byggemåte:
- Gulv mot grunn av betong

- Grunnmur og fundamenter utført i betong / stein
- Etasjeskiller består av trebjelkelag
- Takkonstruksjon er utført som saltak med tresperrer
- Taket er tekket med sutak, lekter og takstein
- Ytterveggkonstruksjonen over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk
- Utvendig er veggene kledd med liggende kledning
- Vinduer med to lags isolerglass i malte trekarmer

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Vinduer, grunnet alder i forhold til forventet levetid.
- Dører, grunnet alder i forhold til forventet levetid.
- Balkong, grunnet at rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Overflater på bad, grunnet at det er vindu / dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Gulv på bad, grunnet at det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm og det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Varmekablene er også over halvparten av forventet levetid.
-Sluk, membran og tettesjikt, grunnet at membran ikke kan konstateres og alder.
- Sanitærutstyr og innredning, grunnet alder.
- Ventilasjon på bad, grunnet at det er påvist fuktskjolder rundt ventiler. Badet har naturlig ventilasjon.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Ventilasjon, grunnet at det er mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank, grunnet alder.
- Elektrisk anlegg.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Kenneth Nielsen, datert 04.08.2025.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin i vaskekjeller.
- Fryser i bod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør".

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming: kabler og panelovner

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 300,- pr. mnd.

Inkluderer: De månedlige fellesutgiftene på kr. 4.300,- inkluderer felleskostnader, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, avdrag og renter på lån, samt Telenor Free til internett og TV kombinasjon.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader påløper kostnader for strømforbruk, innboforsikring og andre ønskede tjenester.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 901 196,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 3 604 784,- pr. 2025

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Free til internett og TV kombinasjon er inkludert i felleskostnadene. Her kan beboer selv velge hvordan poengene skal benyttes.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Lønbergsbygg er et borettslag organisert som aksjeselskap, orgnr: 930 704 202. Selskapet ble stiftet 11.10.1951 og består av 56 leiligheter fordelt på 14 bygg.

Aksjeselskapet er forsikret hos Gjensidige med årlig forfall 01. mars.

Det er felles vaskerom i kjeller hvor hver beboer er ansvarlig for egen vaskemaskin.

Aksjelaget hadde et driftsresultat på kr. 359.602,- og et årsunderskudd på kr. 146.315,- i 2024.

Forretningsfører

Bergen Revisjon AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 160 228,-pr. 11.08.2025

Leilighetens andel fellesgjeld er pr. 11.08.2025 kr. 160.228,-
Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 6,85%, gjenværende løpetid 24 år.
Avdrag og renter nedbetales gjennom de månedlige felleskostnadene.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan leses på aksjelagets hjemmeside: https://www.lobergsbygg.no.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Beboerne i hvert hus har ansvar for trappevask, snømåking og holde orden i fellesområder.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt.

Innekatter og andre smådyr som oppholder seg kun i leiligheten er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for husets øvrige beboere. Andre husdyr (f.eks. hund) er ikke tillatt med grunnlag i felles inngang i trehus. Avvik fra dette er kun lov dersom samtlige boenheter i et bygg er enig om å tillate dyrehold i den enheten. Avgjørelsen må da skriftlig meddeles styret med alle sin signatur og opplyses om som informasjon ved salg.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 88536488

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 903 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 1903 kvm

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjelaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser ved foten av Løvstakken. Her bor du tett på naturen, med flere flotte turstier like utenfor døren. Den populære "Løvstien" ligger i kort gangavstand og strekker seg rundt halve Løvstakken – perfekt for både rolige spaserturer og lengre treningsøkter.

Samtidig som du bor nær naturen, er du også svært sentralt plassert – like ovenfor Minde og med kort vei til Bergen sentrum, Haukeland sykehus og sørover mot Nesttun og Lagunen. Området har et godt utbygget kollektivtilbud.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Joker med søndagsåpent, samt Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra på Minde. Danmarksplass ligger kun få minutter unna, med både apotek, frisør og populære spisesteder som JAJA Restaurant & Bar, Bien Snackbar og Colonialen kafé og bakeri – perfekte valg for både hverdagsmiddag og helgelunsj.

For studenter er området ideelt. Høyskolen på Vestlandet på Kronstad og det medisinsk-odontologiske fakultet ved Haukeland er lett tilgjengelig. Via Småpudden kommer du raskt over til Damsgård og videre inn til sentrum, hvor du finner både Universitetet i Bergen og Handelshøyskolen BI.

For den aktive finnes det også gode treningsmuligheter innendørs, med blant annet iTrain på Danmarksplass, CrossFit Bergen i sentrum og SATS på Wergeland.

Her bor du med alt du trenger i hverdagen like i nærheten – enten du foretrekker en urban livsstil, naturopplevelser, et aktivt studentliv eller en kombinasjon av alt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.04.1957

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for balkongen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og er i kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, avsatt til byfortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 18,2%

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/159/630:
15.08.1952 - Dokumentnr: 7103 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.

30.11.1951 - Dokumentnr: 10772 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:159 Bnr:627
OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 628

01.01.2020 - Dokumentnr: 482826 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:159 Bnr:630

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum – estimert til kr. 41 860,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kristine Bjelland Myhre, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98104304

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Mindeveien 82

Mindeveien 82

Nabolaget Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 108 elever, 4 klasser	19 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	21 min 1.7 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	17 min 1.5 km
NTG Brann Stadion	21 min

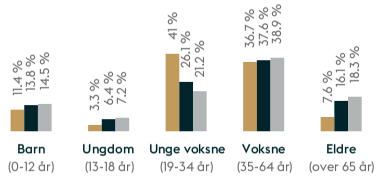
Offentlig transport

Mindeveien snuplass Linje 10	1 min 0.1 km
Mindemyren Linje 2	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 3.6 km
Bergen Flesland	15 min

Barnehager

Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min 1.1 km
Minde barnehage (0-5 år) 139 barn	14 min 1.2 km
Espira Grønnestølen barnehage ... 79 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Solheim/Kristian Bi...	927	500
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

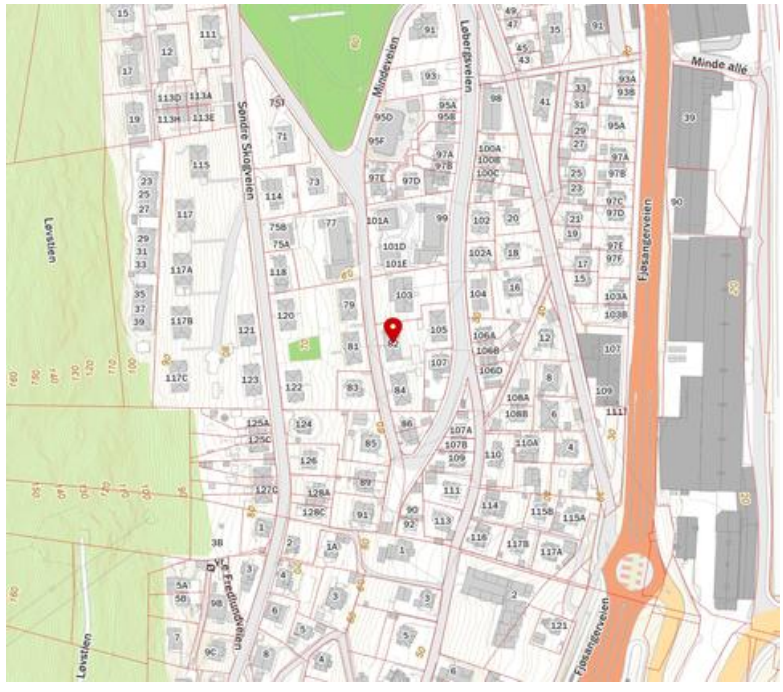
Sport

Hordagaten 91 ballbane grus	7 min
Grønnestølen ballbane	13 min
SATS Wergeland	13 min
MOVA Kronstad	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Mindeveien 82, 5073 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 159, bnr. 630

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 10.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22531-1044 **Referansenummer:** UR1001

Autorisert foretak: Sintek Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sintek AS
Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse



Rapportansvarlig

Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
kn@sintek.no
454 29 562

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Flott tre-roms leilighet i byggets første etasje, bygget er oppført i 1957.

Boligen inneholder:

Første etasje:

Entre/gang (7,8 m²)
Bad (3,9 m²)
Soveværelse 1 (9,3 m²)
Soveværelse 2 (12,5 m²)
Kjøkken (6,2 m²)
Stue (21,0 m²)

Kjeller:

Bod 1 (4,6m²)
Bod 2 (4,6 m²)

Balkong (3,1 m²)

Arealer i overstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter utført i betong/stein.

Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med tresperrer.

Taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk.

Utvendig er veggene kledd med liggende kledning.

Vinduer med to lags isolerglass i malte trekarmer.

Standard:

Leiligheten holder normal standard.

Referansenivå:

Bygningen er oppført i 1957, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger:

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor regnes med at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

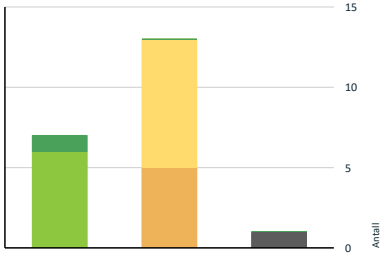
Tegninger foreløpig ikke mottatt

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

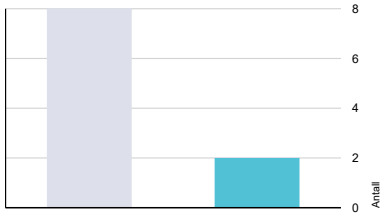
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Leiligheten har en normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1977.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. Det er noe merker og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

- Vinduer har en levetid på 20-60 år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører

Felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand fra 1988

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Tredører har levetid på 20-40 år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 3,1 m².
Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.

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

Bagens krav til rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Sparklet og malte plater.

Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue og gang i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein med pusset overflate

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige dører

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom.
Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade.
Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater, malte fliser på gulv og sokkelflis.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er installert dusjkabinett på badet, som igjen reduserer fare for fukt i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er gjort tiltak ved installering av dusjkabinett

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet er av eldre dato og tettesjikt har oppnådd mer enn forventet levetid.

Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen (10 mm), dette medfører risiko for vannansamling.
Det er installert dusjkabinett som kompenserer for dårlig fall til sluk. Det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år.
I dette tilfellet har varmekablene oppnådd halvparten eller mer enn minste forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hverken sluk eller membrann var mulig å inspisere under befaringen, dette på grunn av dusjkabinett.

Badet er av eldre dato og tettesjikt har oppnådd mer enn forventet levetid.

Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen dette medfører risiko for vannansamling.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.
Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekket på badet er mangelfullt. Det bør monteres mekanisk vifte for ikke å skape et for høyt damppress på badet.

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

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

Det vil bli for høyt damppress om ikke ventilasjonen oppgraderes.
Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 1 > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012, med laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen har en normal brukslitasje iht. alder

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekket undersøkt med ark, fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedstoppekran for varmtvann lokalisert i kjøkkenskap, testet - ok
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

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

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør.
Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

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

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggetlegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedring.

TG 2 Ventilasjon

Ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduene.

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

Ventilering på badet bør bedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Installere mekanisk vifte på bad.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er montert i bod i kjeller.
med fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid

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

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer.
Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid

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

Berederen fungerer i dag, men den har oppnådd med enn halve levetiden.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

    Anlegget er av eldre dato og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

    Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringskap plassert i gang.

Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter

EL- OPPVARMING: kabler og panelovner

El. varmekabler på bad

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat

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

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Tilstandsrapport



Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	63			63	3
Kjeller		9		9	
SUM	**63**	**9**			**3**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré/gang, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Garderobe/Bod		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier :

- Taktekkingen er fra 2011.
- Kjøkkenet ble montert i 2012.
- Vedovnen ble montert i 2013.
- Tapetsert en vegg i stuen samt malt en vegg med kalk maling i 2015.
- Malt alle overflater på bad samt montert nytt toalett og dusjkabinett i 2019.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: GENERELT
Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler, og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp, er med i oppgitt areal.
Arealer i overstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tal iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.
	Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.
	Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.
	Romhøyde målt i Stue: 2,4 m, gang: 2,40 m, bad: 2,14 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	630		0	1903 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mindeveien 82

Hjemmelshaver
Løbergsbygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og sentrumsnær beliggenhet i et etablert boligområde på Minde.
Lys og trivelig tre-roms leilighet med balkong og flott utsikt mot byen og de omkringliggende fjellene
Boligen har kort avstand til butikk, skoler, barnehager, idrettsanlegg og kollektivtransport

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende regler.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

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

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

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1952

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 630
4601 BERGEN

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et sisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khine, Khin Win	9578-5993-4-3928699	2025-08-07 12:50:26

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
19-0237/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mindeveien 82, 5073 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Khin Win Khine

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88536488
Forsikret i: Løbergsbygg AS

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ny mal badegulvet 2.06.25

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

Eventuell kommentar: Litt reparasjon på balkong etter brannskadet, det var gulvtekking og skifte panel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0237/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Khine, Khin Win	**2025-08-07**

Identifikasjon

bankID Khine, Khin Win

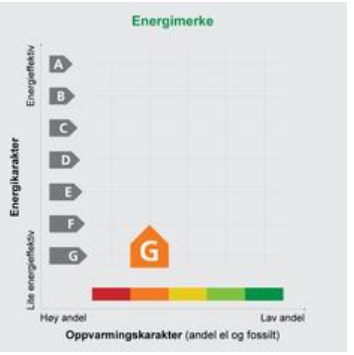
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mindeveien 82
Postnr	5073
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	159
Bnr.	630
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139714709
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-983715
Dato	19.03.2019



Innmeldt av	Maria Lawlor

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mindeveien 82
Postnr/Sted: 5073 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 19.03.2019 15:26:31
Energimerkenummer: A2019-983715
Ansvarlig for energiattesten: Løbergsbygg AS
Energimerking er utført av: Maria Lawlor

Gnr: 159
Bnr: 630
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139714709

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Ordensregler

I. Alminnelige ordensregler

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

II. Bruken av fellesrom

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

III. Bruken av leiligheten

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

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

IV. Bilhold

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

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

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

V. Korttidsutleie

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

Overstående ordensregler er godkjent av Generalforsamling den 24.03.2021

Vedtekter

Vedtekter

for

AS Løbergsbygg

1. Selskapets firma

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

2. Forretningskontor

Selskapet har forretningskontor i Bergen kommune.

3. Selskapets virksomhet

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

4. Selskapets aksjekapital

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

5. Styret

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

6. Ordinær generalforsamling

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

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

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

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

7. Overdragelse av aksjer og obligasjoner m.m.

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

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

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

8. Forkjøpsrett

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

9. Vedlikehold

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

Siste endring av punkt 9-3 vedtatt på generalforsamling 11.03.15

AS LØBERGSBYGG

Budsjett 2025

Budsjett 31.12.2025	Tekst	Note	Virkelig pr. 31.12.2024	Budsjett pr. 31.12.2024	Avvik
	Driftsinntekter:				
2,889,600	Leieinntekt boliger		2,788,800	2,788,800	0
35,000	Overdragelsesgebyr o.l.		44,970	30,000	14,970
0	Andre inntekter		0	0	0
25,000	Renteinntekter		38,432	30,000	8,432
2,949,600	**Sum driftsinntekter**		2,872,202	2,848,800	23,402
	Driftskostnader:				
150,000	Styrehonorar		150,000	150,000	0
21,150	Arbeidsgiveravgift		21,150	21,150	0
0	Styremøter, generalforsamling		0	0	0
60,000	Felles strøm		56,134	70,000	(13,866)
795,582	Kommunale avgifter		757,697	748,382	9,315
21,929	Leie containere		20,885	16,350	4,535
3,300,000	Vedlikehold bygninger	3	39,020	300,000	(260,980)
100,000	Vedlikehold utvendig anlegg	1	38,665	100,000	(61,335)
15,000	Vedlikehold lekeplass		21,926	15,000	6,926
13,014	Skadedyravtale		12,394	12,450	(56)
3,000	Håndverktøy, utstyr		2,789	2,000	789
436,709	Abonnement kabel-tv-internett		394,709	394,800	(91)
105,244	Forretningsførsel		100,232	100,232	(0)
52,116	Administrasjon husleie		49,634	49,634	0
600	Telefon, porto		108	600	(492)
1,900	Internett		1,851	1,500	351
286,000	Forsikringspremie		281,749	282,000	(251)
16,488	Vedlikehold brannanlegg		15,703	11,000	4,703
10,000	Andre driftskostnader		8,521	6,500	2,021
576,849	Renter pantegjeld		544,349	531,872	12,477
5,965,580	**Sum driftskostnader**		2,517,516	2,813,470	(295,954)
(3,015,980)	**Resultat før finansielle inn- og utbetalinger**		**354,686**	**35,330**	**319,356**
	Finansielle inn- og utbetalinge:				
1,100,000	Opptak av lån		0	0	0
(200,000)	Avdrag lån		(177,265)	(200,000)	22,735
900,000	**Resultalt fin. inn- og utbetalinger**		(177,265)	(200,000)	22,735
(2,115,980)	**Endring disponible midler**		**177,421**	**(164,670)**	**342,091**

Balanse pr 31.12.2025	**,31.12.2025**
Bank	318,764
Fordringer , perioidiseringer	308,443
Leverandørgjeld	-51,810
Annen kortsiktig gjeld, periodiseringer	-137,845
Periodisert leie	-240,800
Sum arbeidskapital 31.12.2025	**196,752**
Pantegjeld pr. 31.12.2025	-8,800,000
Pantegjeld pr enhet	-157,143

AS LØBERGSBYGG

Pr 31. desember 24

Måned: 12

Budsjett 2024	Tekst	Note	Virkelig pr. 31.12.2024	Budsjett pr. 31.12.2024	Avvik
	Driftsinntekter:				
2,788,800	Leieinntekt boliger		2,788,800	2,788,800	0
30,000	Overdragelsesgebyr o.l.		44,970	30,000	14,970
0	Andre inntekter		0	0	0
30,000	Renteinntekter		38,432	30,000	8,432
2,848,800	**Sum driftsinntekter**		2,872,202	2,848,800	23,402
	Driftskostnader:				
150,000	Styrehonorar		150,000	150,000	0
21,150	Arbeidsgiveravgift		21,150	21,150	0
0	Styremøter, generalforsamling		0	0	0
70,000	Felles strøm		56,134	70,000	(13,866)
748,382	Kommunale avgifter		757,697	748,382	9,315
16,350	Leie containere		20,885	16,350	4,535
300,000	Vedlikehold bygninger	3	39,020	300,000	(260,980)
100,000	Vedlikehold utvendig anlegg	1	38,665	100,000	(61,335)
15,000	Vedlikehold lekeplass		21,926	15,000	6,926
12,450	Skadedyravtale		12,394	12,450	(56)
2,000	Håndverktøy, utstyr		2,789	2,000	789
394,800	Abonnement kabel-tv-internett		394,709	394,800	(91)
100,232	Forretningsførsel		100,232	100,232	(0)
49,634	Administrasjon husleie		49,634	49,634	0
600	Telefon, porto		108	600	(492)
1,500	Internett		1,851	1,500	351
282,000	Forsikringspremie		281,749	282,000	(251)
11,000	Vedlikehold brannanlegg		15,703	11,000	4,703
6,500	Andre driftskostnader		8,521	6,500	2,021
531,872	Renter pantegjeld		544,349	531,872	12,477
2,813,470	**Sum driftskostnader**		2,517,516	2,813,470	(295,954)
35,330	**Resultat for finansielle inn- og utbetalinger**		**354,686**	**35,330**	**319,356**
	Finansielle inn- og utbetalinge:				
0	Opptak av lån		0	0	0
(200,000)	Avdrag lån		(177,265)	(200,000)	22,735
(200,000)	**Resultalt fin. inn- og utbetalinger**		(177,265)	(200,000)	22,735
(164,670)	**Endring disponible midler**		**177,421**	**(164,670)**	**342,091**

Balanse pr 31.12.2024	**,31.12.2024**
Bank	2,434,744
Fordringer , perioidiseringer	308,443
Leverandørgjeld	-51,810
Annen kortsiktig gjeld, periodiseringer	-137,845
Periodisert leie	-240,800
Sum arbeidskapital 31.12.2024	**2,312,732**
Pantegjeld pr. 31.12.2024	-7,918,680
Pantegjeld pr enhet	-141,405

0

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
27.03.2025 kl. 19 – AS LØBERGSBYGG.

Tilstede:

Styret ved: Janne Mosland, Kristina Hempel og Henrik Cornelius Henriksen
Forretningsfører: Terje Næss.

Andre andelshavere: Svein Jarle Nymark, Peter Løkhammer Liessem, Elin Rykke, Magnus Gullachsen, Sindre Risanger, Eline Taule Stava, Stine Sele Stavland, Emilie Milde Frostad, Kristian Aas, Reidun Opheim Bernal, Kaj Halvard Rognås, Victoria Møllerhaug, Martin Bygstad, Erik Vågslid, Sondre-Andre Jakobsen, Mari Eiriksson, Endre Baklund, Oda Valan

Styrets sammensetning fra forrige generalforsamling:
Styreleder: Janne Mosland
Styremedlem (nestleder): Kristina Hempel
Styremedlem: Sindre Sommerfelt
Varamedlem: Martin Myrvold
Varamedlem: Henrik Cornelius Henriksen

Møteledelse: Janne Mosland
Referent: Kristina Hempel

SAKSLISTE:

1. Godkjenning av innkalling, og valg av møteleder.
   Møteleder: Janne Mosland.
   Godkjent av generalforsamlingen

2. Valg av referent og 2 personer til å underskrive referatet.
   Referent: Kristina Hempel
   Signatur: Endre Baklund og Emilie Milde Frostad
   Godkjent av generalforsamlingen.

3. Godkjenning av referat fra forrige generalforsamling
   Godkjent av generalforsamlingen.

4. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2024 ved Janne Mosland.
   Godkjent av generalforsamlingen.

5. Gjennomgang av årsregnskap for 2024 ved forretningsfører Terje Næss.
   Godkjent av generalforsamlingen.

6. Gjennomgang av budsjett for 2025 ved Terje Næss og Janne Mosland. Vi påpekte stor budsjettpost på bygninger for kommende maling
   Godkjent av generalforsamlingen

7. Saker fra styret:

- Husmøte
  Vedtak på at ett obligatorisk husmøte fortsetter som før med en fra styret tilstede. Gjennomføring settes til tidligst mulig på våren og blir holdt hos husvert eller i kjeller om det er ønskelig. Styreleder kontakter husverter for å få et tidspunkt som passer for alle i huset.
  Godkjent av generalforsamlingen

- Dugnad – vedlikehold. Lekeplass og trekantfelt som er fellesområder.
  For 2025 blir det som 2024 at styret setter opp hoved dugnad i løpet av vår/forsommer og en i høst. Alle husstander må stille 3 timer hver enten ved å melde seg på dugnadsdatoer eller sette opp et ukenummer for egeninnsats. For å ta vare på lekeplassen trengs det at noen luker det vanskelige ugresset som må fjernes ofte. (svartelistet og hurtigvoksende) og klipper gresset med jevne mellomrom. Det blir laget en plan der en husstand kan sette seg opp på ukenummer for å gjøre den jobben i stedet for dugnad. Liste vil bli sendt ut.
  Styret bestiller container til dugnadsavfall og på våren bestilles det også en i Mindeveien og en i Søndre Skogveien for privat hageavfall samme helg som dugnad.
  Godkjent i generalforsamlingen

- Styret ønsker igjen å påpeke at det er viktig å sjekke varmtvannsberedere, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner som er plassert i leilighet, loft eller rom uten sluk. Det er påbudt med aquastop i rom uten sluk

- Maling av husene. Anbud valgt av styret med oppstart etter påske. Vi må i den forbindelse i tillegg til arbeidskapitalen låne opp igjen de 1.1 millioner vi har betalt ned på lånet. Vi trenger generalforsamlingen sin aksept på dette.
  Godkjent i generalforsamlingen

- Til informasjon. Viktig at søppelspann for restavfall ikke fylles lik at lokket ikke blir lukket. Dette da dyr drar avfallet utover.

- Restavfall. Avgiften inkluderer 3 tømminger per kvartal for hvert bosspann. Barkode leses av. Mer en 5 tømminger utover dette blir fakturert ekstra. Spannene må taes inn fra gaten etter tømming ellers blir de tømt og fakturert hver uke. Det kan bli store summer til sammen om alle slutter å bry seg
  For å få oversikt må styret innhente tømmelister fra BIR. Det krever som informert om i innkallingen en godkjenning fra aksjeeierne.
  Godkjent i generalforsamlingen

Gjentagende saker til informasjon

- Rotter i området. Etter vedtak fra generalforsamlingen 2017 har vi avtale med Pelias som har satt ut rottekasser. De blir sjekket og rapportert om 5 ganger per år. Behovet viser seg å være reelt så ordningen fortsetter også i 2025.

- Ellers er parkering ett stort problem etter at vi kom rett i utkant av ny sone. Mange firmaer parkerer da her for å komme unna sonen og mange langtids parkerer her. Også i vår private adkomstvei til 117-117C.
  Dessverre får vi ingen hjelp fra trafikketaten siden det er kommunal vei. De har etterhvert planer om å utvide sonen hit.
  Alle har nå fått en lapp til frontruten som viser at de tilhører aksjelaget. Vi henstiller alle til å sjekke biler som mangler lapp eller hindrer plass til utrykningskjøretøyer. På veivesenet sine sider kan dere finne kontaktinfo gratis og melde til eier. Styret sjekker også når vi kan.

8. Innsendte saker:

- Snømåking, hage og andre fellesplikter. Viktig at hvert hus blir enig om fordeling for å unngå dårlig stemning. Husvert i hvert hus kan kalle inntil interne husmøter der det ikke fungerer. Fysisk kapasitet er forskjellig men viktig at alle bidrar med det lille eller mye de kan. Husk også ansvaret for fortau langs husets grense mot fortau.

- For husene i Søndre Skogveien 117 til og med 117C er plassering av bosspann et problem. Forslag i generalforsamling om at alle i husene kommuniserer på epost og finner en løsning rundt eksisterende skur eller bygger en platting på dugnad. Aksjelaget betaler eventuelt materialene.

- Angående et innsendt ønske om diskusjon rundt fargevalg på husene ble det avgjort at vi beholder fargene som de er ved denne malingsperioden

9. Eventuelt:

- Styret informerte om at faktura på epost kommer til å fortsette da vi må gjøre det selv via forretningsfører. Der blir på nytt undersøkt kostnad for å få efaktura/avtalegiro

10. Valg:

Janne Mosland og Kristina Hempel ikke på valg
Henrik Cornelius Henriksen valgt som styremedlem for 2 år
Magnus Gullachsen valgt som varamedlem for 1 år
Emilie Milde Frostad valgt som varamedlem i 2 år

11. Avslutning.

Møtet avsluttet klokken 20:00

Styret består nå av:

Styreleder: Janne Mosland, Søndre Skogveien 120 (1 år)
Styremedlem Kristina Hempel, Søndre Skogveien 120 (1 år)
Styremedlem: Henrik Cornelius Henriksen (2 år)
Varamedlem: Emilie Milde Frostad (2år)
Varamedlem: Magnus Gullachsen (1 år)

Forretningsfører: Terje Næss

Med vennlig hilsen styret ved referent Kristina Hempel

Janne Mosland

Kristina Hempel

Endre Baklund

Emilie Milde Frostad

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 04.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 159 **Bruksnr.:** 630
Adresse: Mindeveien 82, 5073 BERGEN
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BERGEN KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 82, Mindeveien

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19.9.- 1952
fra ~~hr~~ Löbergsbygg.v/M.Eikeland a/s, approberte byggeforetagende:
2- etasjes trehus

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

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

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

Bergen den 26.april 1957 ~~194~~

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt
bygningsinspektør.

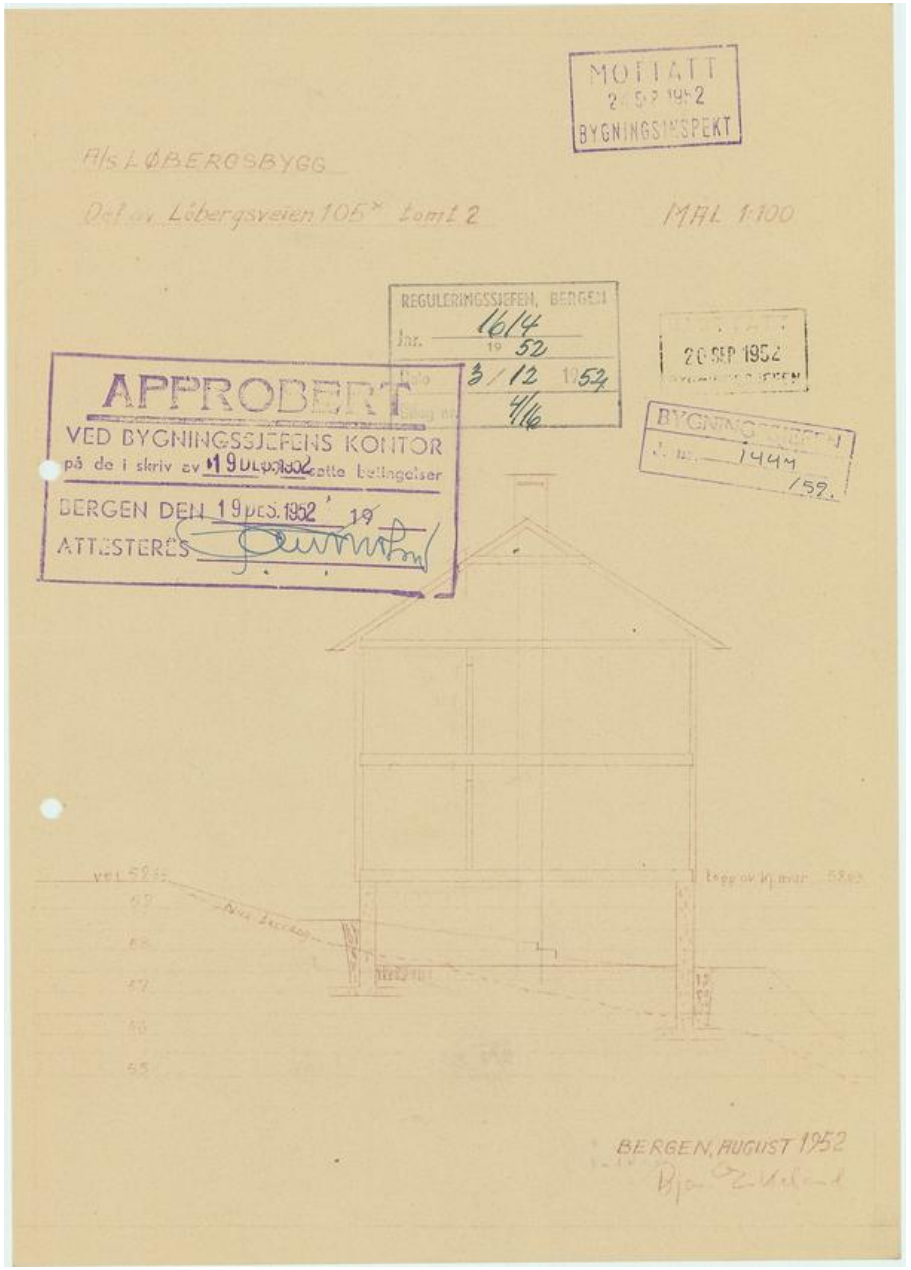
Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

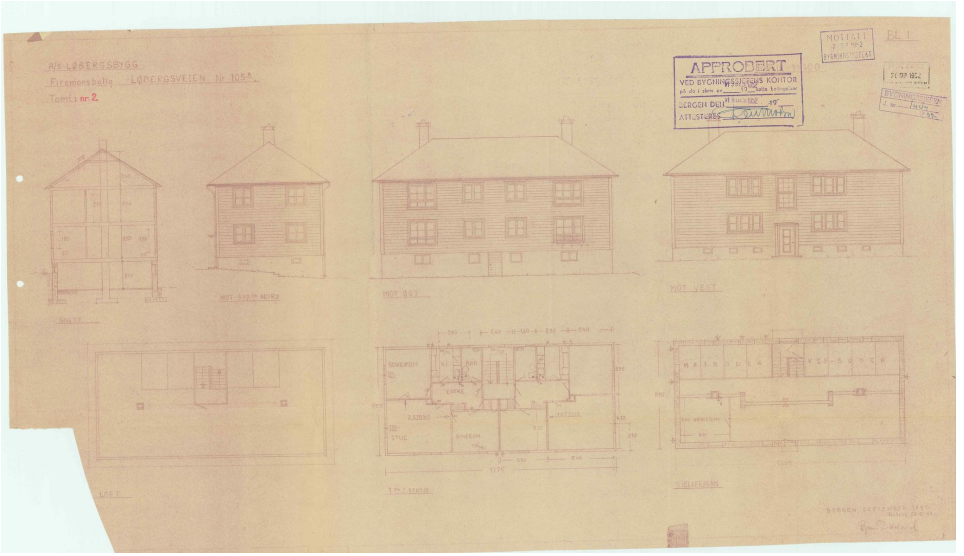
Bergen den 29/4 - 1957.

F. Ebr. Mohn (sign.)
bygningssjef.
best.

Sendes M. Eikeland & s
8/5-57

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


MOTTATT
BYGNINGSINSPEKT
A/S LØBERGSBYGG
Løbergsveien 105ª tomt 2
MÅL 1:100
REGULERINGSSJEFEN, BERGEN
Jnr. 1614
3/12 1952
4/16
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 19 dannede bellingelser
BERGEN DEN 19 DES. 1952
ATTESTERES
BERGEN, AUGUST 1952

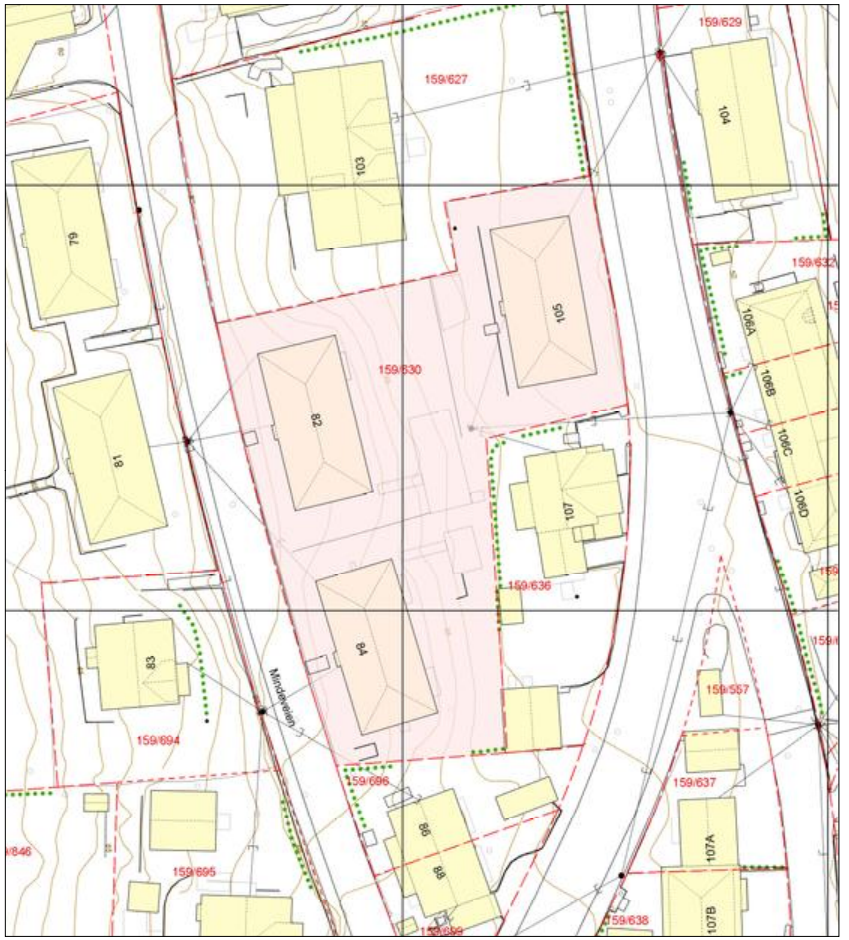

A/S LØBERGSBYGG
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

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

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/630/0/0
Adresse: Mindeveien 82, 5073 BERGEN m.fl.



BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

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

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/630/0/0
Adresse: Mindeveien 82, 5073 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 19-0237/25
Ordrenummer: 8664013

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00159-0630-0000-000
Eiendommens adresse	Mindeveien 82
Eier	AS Løbergsbygg , Søndre Skogveien 120 , 5073 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	19135981KR	0.0026	49 753,00	12 438,25
Abonnementsgebyr vann	1185m2	7.71	9 136,35	2 277,81
Stipulert mengde vann	1542m3	11.44	17 640,48	4 398,03
Abonnementsgebyr avløp	1185m2	10.62	12 584,70	3 137,55
Stipulert mengde avløp	1542m3	15.64	24 116,88	6 012,69
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	33 tømminger	44.84		1 479,64
Komm.påslag-etterdrift deponier	12 pr.enhet	105.00	1 260,00	315,00
Lås	1 stk	183.76	183,76	45,94
Renovasjon grunnpris	12 Pr.enhet	2865.15	34 381,81	8 595,45
Total eksl. mva			149 056,98	38 700,36

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 19-0237/25
Ordrenummer: 8664013

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00159-0630-0000-000
Eiendommens adresse	Mindeveien 82
Eier	AS Løbergsbygg , Søndre Skogveien 120 , 5073 BERGEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2025	137 314,27	0,00	92 322,23	44 992,04	44 992,04	21-05-2025	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0237/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mindeveien 82 5073 BERGEN

Betegnelse: Gnr 159, bnr 630 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no