



SOLHEIMSGATEN 78

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	24
Plantegning	36
Tekniske dokumenter	38

# VELKOMMEN TIL

## Solheimsgaten 78

---

Velkommen til Solheimsgaten 78!

En flott 2-roms leilighet med god standard. Boligen har en meget sentral plassering med kort vei til Bergen sentrum. I umiddelbar nærhet finnes dagligvare, spisesteder, treningssenter, kollektivtransport, flotte turmuligheter mm. Alt tilrettelagt for deg å trives!

Her bor du i et godt vedlikeholdt borettslag. Borettslaget har de siste årene gjennomført store oppgraderinger som tak- og rør-rehabilitering (2022/2023).

Nøkkelpunkter:

- Åpen stue/kjøkken løsning.
- Ingen TG3.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Tilhørende bod i kjeller på 5,4 kvm.
- 1 min gange til dagligvare og treningssenter.
- Nærhet til studiesteder som HVL og BI



*Sara Wilhelmsen*

Eiendomsmeglerfullmektig

467 09 748

sara@askeiendomsmegling.no







# NØKKELINFO

---

Prisantydning	2 790 000
Fellesgjeld	261 469
Omkostninger	16 851
Totalpris	3 068 320
Fellesutgifter	4 280 / mnd
Bruksareal	46 m <sup>2</sup>
BRA-i	41 m <sup>2</sup>
BRA-e	5 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1975
Tomt	358 m <sup>2</sup> eiet tomt

































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 46,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 41,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Boligen ligger i byggets første etasje

Inneholder: entré, bad, stue/kjøkken og soverom

Boligen disponerer også en ekstern bod i kjeller.

### Beskrivelse

Velkommen til en attraktiv 2-roms leilighet beliggende i byggets første etasje. Boligen har en svært sentral beliggenhet med kort avstand til dagligvarebutikker, kollektivtransport, treningssenter, samt øvrige hverdagslige fasiliteter. Alt tilrettelagt for å trives!

### Entré

Leiligheten ønskes velkommen via en romslig og lys entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det også gode muligheter for å etablere garderobeløsning etter eget ønske.

### Stue / kjøkken

Fra entréen kommer man inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning som oppleves luftig og innbydende. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Kjøkkenet fremstår moderne og funksjonelt, med slette høyglansfronter og benkeplate i laminat. Her er det gode arbeidsflater og praktiske løsninger for en effektiv hverdag.

### Bad

Badet er helfliset i nøytrale og tidløse fargetoner. Dette er et av få bad i bygget med tilrettelagt plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

### Soverom

Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommet har lunt laminatgulv og behagelige veggfarger som gir en rolig atmosfære.

### Bod

Leiligheten disponerer en ekstern bod i underetasjen på ca. 5 m<sup>2</sup>, som gir gode oppbevaringsmuligheter

### Byggemåte

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Bygningen har yttervegger av betong- og murkonstruksjoner. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig teknet med folie eller lignende membrantekking. Leiligheten har etasjeskille av betong.

### Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg

Takstfirma: Berg takst

Dato for takst: 19.02.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU

(tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad > Overflate vegger og himling: Det er påvist riss/sprekk i flis og fuger ved dusj. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Bad > Overflate gulv: Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. 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.
- Bad > Membran, tettesjiktet og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
- Kjøkken: Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved vask og oppvaskmaskin, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.
- VVS > WC og innvendige vann- og avløpsrør: Lekkasjevann i rørskapet blir ikke ledet til sluk. Dette kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere løsning for sikker bortledning av lekkasjevann til sluk eller annet godkjent avløp.
- Ventilasjon: Det er ukjent når ventilasjonsanlegget hadde service/ble rengjort. Anbefaler ytterligere undersøkelser og service av

anlegget.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### **Energimerking**

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Oransje F er vedlagt salgsoppgaven.

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad.  
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.  
Elektrisk oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Tomten**

358,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

### **Parkering**

Garasje plass kan leies hos A/S Krohnsminde  
Garasje.

Parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende

prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Selger informerer om: Skap på soverom kan selges med, sofa og salongbord kan selges med, tv bord kan selges med, hvitevarer (kjøleskap, vaskemaskin) kan selges ved interesse.

### **Visning**

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

### **Området**

#### **Beliggenhet**

I Solheimsgaten 78 bor du tilbaketrukket, men samtidig svært sentralt. I nærområdet finner du det du måtte behøve av servicetilbud i det daglige. Her er alt lagt til rette for effektive hverdager og herlige fridager!

Fra leiligheten har man få min. gangavstand til flere dagligvarebutikker. Nærmeste butikk er Coop Extra Danmarks plass eller Rema 1000 Danmarks plass. En kort spasertur fra ytterdøren finner du flere gode restauranter blant annet Arti Danmarks plass, Bien snackbar, Colonialen Kranen og Ostra. I helgene kan du gå ned til Solheimsviken og spasere langs

den flotte promenaden eller book tid på en av de flytende badstuene som ligger i Solheimsviken.

Skulle du ha behov for et utvidet servicetilbud kan du ta turen til Bergen Storsenter hvor du finner et stort utvalg butikker og spisesteder. Her finner du blant annet apotek, vinmonopol, frisør og blomsterbutikk. På solskinnsdager kan du med fordel spasere inn til Bergen sentrum hvor du finner et hav av butikker og spisesteder, samt et rikt kulturtilbud.

Kollektivtilbudet i området er svært bra. Nærmeste bybanestopp ligger få minutter fra ytterdøren, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt enten du skal til Bergen lufthavn i sør eller Bergen sentrum i nord. Ved hjelp av Bergen bysykkel tar du deg til Bergen sentrum på få minutter. Disse står parkert like utenfor Coop Extra.

Området egner seg svært godt for studenter da det er gangavstand til både Handelshøyskolen BI og UiB. Ved hjelp av bybanen tar det få minutter til Høgskolen på Vestlandet. Ved hjelp av buss eller sykkel tar du deg enkelt til Odontologen og fakultetet for kunst, musikk og design. Det er også kort vei til flere store arbeidsplasser som Haukeland universitetssykehus, Haraldsplass diakonale sykehus, Solheimsviken næringspark og Media City Bergen.

Området egner seg svært godt for den aktive da det er kort vei til Løvsstakken! Nye Løvsstien er også et populært turområde. Her er det flere ruter til toppen, hvor det venter en fantastisk panoramautsikt. Ønsker du en roligere tur kan du spasere langs nyåpnede Løvsstien. Det er også gangavstand til både SATS Danmarks plass, NEXT Danmarks plass og EVO.

## Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## Økonomi

### Borettslaget

KROHNSMINDE BORETTSLAG

Org.nr: 952 381 849

Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 198 andeler.

Foretatte oppgraderinger de senere år:  
Det er gjennomført tak- og rørrehabilitering. Prosjektet er lånefinansiert og hele lånerammen er tatt ut. Oppstart takrehabilitering var i august/september 2021 og oppstart rørfornyning var våren 2022. Takrehabilitering ble ferdigstilt i 2022 og rørfornyning ferdigstilt mai 2023.

Det er mulighet for å leie lokalet til Bærekraftige liv for ulike tilstelninger til en rimelig pris.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

### Vedtekter og ordensregler

Vedtekter og husholdningsregler er vedlagt i salgsoppgaven

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer: SP6238856.1.3

### Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler

seg som følger:

Kr. 4 280,- pr. mnd. og inkluderer:  
Dugnad, vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, driftskostnader, renter lån og avdrag lån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell rentøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

### Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, løsøre mm.

### Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 100 552 934,- pr. 12.02.2026.  
Andel fellesgjeld er kr. 261 469,- pr. 12.02.2026.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13553696-20  
Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 2,16%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 83 534,79  
Total saldo lån: 10 487 904,00  
Innfrielsesdato: 31.12.2034

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13553696-30  
Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,30%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 85 488,89  
Total saldo lån: 10 733 245,00

Innfrielsesdato: 31.12.2034

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13553696-40  
Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 2,16%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 108 515,60  
Total saldo lån: 13 624 276,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2041

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13553696-50  
Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,30%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 110 842,57  
Total saldo lån: 13 916 432,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2041

Bank: Nordea Direct Bank ASA  
Lånenr.: 60308118498  
Lånebeskrivelse: Nordea - rørfornøyning og takrehabilitering NIBOR  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,64%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 410 401,06  
Total saldo lån: 46 918 734,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2048

#### Sikringsordning

Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

#### Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Ja

Styregodkjennelse: Ja

#### Dyrehold

Dyrehold må søkes styret

#### Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 729 382,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 917 527,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Gebyr utlysning forkjøpsrett (trekkes i oppgjøret) - Kjøper kr 8 406,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 069 137,-. Av dette utgjør kr 261 469,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Offentlige forhold**

#### **Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest datert: 20.04.1961  
Tiltakets art: 11 etasjes boligblokk i betong

Det foreligger ferdigattest datert: 15.02.2010

Tiltakets art: Fasadeendring

blokk/bygård/terrassehus

Tiltakshaver: Krohnsminde b/l.

Det foreligger ferdigattest datert: 03.03.2023

Tiltakets art: Tillatelse til tiltak med ansvarsrett, Antennesystem med høyde over 5m

Tiltakshaver: Telenor Infra AS

### **Regulering**

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i sentrumskjerne og er regulert til annet byggeområde.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 5200, tgl. 11.07.1952 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Korrekt årstall er 1962 iht gammel grunnbok og pantebokkopi

Dnr. 7002, tgl. 20.09.1963 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse, gategrunnsrefusjon, lysrett,

Dnr. 20459, tgl. 23.06.1989 - Rettighet  
LEIEAVTALE  
LEIE AV AREAL 50 M2  
ÅRLIG LEIE PR KV. M NOK           500  
FORBUD MOT FREMLEIE  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
VARIGHET FRA 01.04.89 MED 6 MND.  
GJENSIDIG OPPSIGELSE

Dnr. 1729712, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Omnummerering ved kommuneendring

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

#### Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

#### Konsesjonsfrihet

Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

#### Konsesjon

Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

#### Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

### Om oppdraget

#### Eiendommen

Solheimsgaten 78  
Andelsnr. 214 i KROHNSMINDE BORETTSLAG,  
org. nr. 952381849 i Bergen

Type bolig: Leilighet

#### Selger

Siri Benedicte Furuberg

#### Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00045  
Ansvarlig megler:  
Sara Wilhelmsen  
467 09 748  
sara@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen  
ASK Bergen AS  
NO 932 177 331 MVA

**Samarbeid med og tilknytning til andre foretak**  
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det

tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

#### **Øvrige kjøpsforhold**

##### **Overtagelse**

Overtakelse etter avtale mellom partene.

##### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

##### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden

kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen

skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og

tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre

kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 42 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 4 900,00

Visninger/overtakelse: 1 490,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

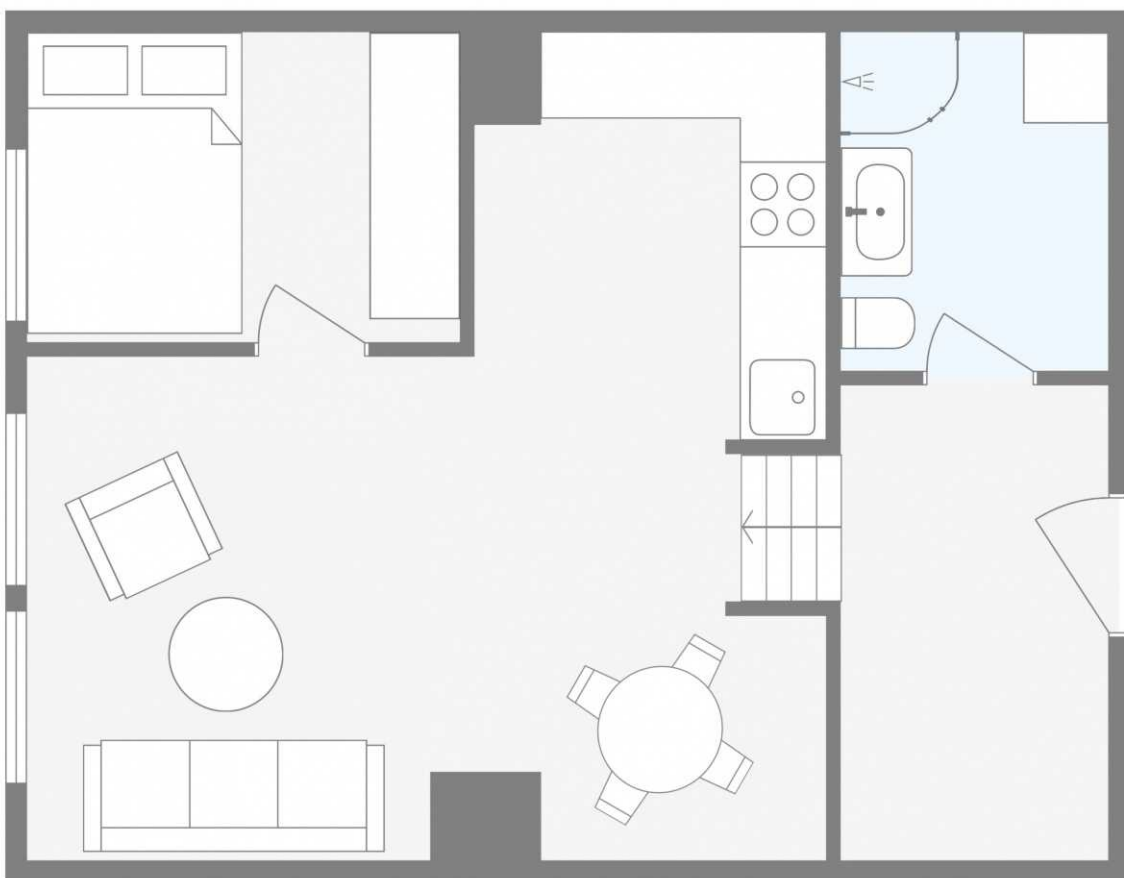
#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.03.2026

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

# TEKNISKE DOKUMENTER

---

Andelsleilighet  
Solheimsgaten 78  
5054 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Ole Henrik Berg**

Dato: 19/02/2026

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616027

ole@berg-takst.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 15
Hjemmelshaver:	Siri Benedicte Furuberg
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	214
Byggeår:	1975
Tomt:	358 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Siri Benedicte Furuberg
Befaringsdato:	18.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Tomten er for det meste bebygget.

**OM BYGGEMETODEN:**

Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Bygningen har yttervegger av betong- og murkonstruksjoner. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie eller lignende membrantekking. Leiligheten har etasjeskille av betong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**ANNET:**

Beliggenhet:

Solheimsgaten 78 har en sentral og attraktiv beliggenhet i Solheimsviken, like sør for Bergen sentrum. Området er i sterk utvikling og fremstår som et moderne byområde med nærhet til arbeidsplasser, servicetilbud og utdanningsinstitusjoner. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, treningscentre, kaféer og kollektivtransport, inkludert bybane og buss med hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler. Nærområdet byr også på fine turmuligheter langs sjøfronten og rundt Store Lungegårdsvann. Beliggenheten gir en urban og praktisk hverdag med det meste innen kort rekkevidde.

Takstobjektet:

Andelsleilighet.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Ellers elektrisk oppvarming.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:

Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:****BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Det er benyttet 1-stavs parkett. Det er fliser på bad.

Vegger: Det er malt strie. Det er fliser på bad.

Himling: Det er takess plater. Det er malte og slette flater på bad.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver informerer om:

- Leiligheten var tidligere "samlingsrom" som ble gjort om til leilighet i 2005.

**FELLESKOSTNADER:**

Hjemmelshaver informerer om at felleskostnader er på kr 4280.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	41			
Bod i kjeller		5		
SUM BYGNING	41	5		
SUM BRA	46			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Entré: 5,5m<sup>2</sup>

Bad: 4,1m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 24,3m<sup>2</sup>

Soverom: 6,2m<sup>2</sup>

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

**BRA-e:**

Bod i kjeller: 5,4m<sup>2</sup>

## MERKNADER OM AREAL:

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer bod i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m<sup>2</sup>.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

---

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod i kjeller:

Hjemmelshaver opplyser at det kan forekomme mugg på tekstiler som oppbevares i boden. Dette tyder på fuktige forhold og utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Det anbefales å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen, samt unngå lagring av fuktømfintlige materialer inntil forholdet er utbedret.

---

## FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Siri Benedicte Furuberg

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Ole Henrik Berg**

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

---

19/02/2026



Ole Henrik Berg

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med avtrekk via balansert ventilasjon, inneholder:  
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Forventet levetid:  
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

**Merknader:** Det er påvist riss/sprekk i flis og fuger ved dusj. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er helfliset bad med varmekabler.

Forventet levetid:  
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

**Merknader:** Det er ikke tilfredsstillende fall i henhold til gjeldende krav. 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.

Det er fuget dusjløsning. Det må lages drenshull i dusjløsning slik at lekkasjevann blir ledet til sluk.

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2005
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av tilliggende konstruksjoner. Badet ligger i ett lavere nivå enn tilliggende vegg ved våtsone. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

**Merknader:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen. 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. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, inneholder:  
Nedfelt vask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

**Merknader:** Det er registrert svelling i underkant av benkeplate ved vask og oppvaskmaskin, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert materialstyrke og videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

TG2 vurderes med bakgrunn i svelling i benkeplate.

## 3. Andre Rom

### Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

Det er malte trevinduer med 2-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt, fra 1992.

Dør:

Det er brann- og lydklassifisert (B-30 og 40db) entrédør.

Vinduene og døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av disse.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

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

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Hovedstoppekraner er plassert i vaskeskap på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør og rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på kobberør/plastrør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.

Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

Hovedstoppekraner er plassert i vaskeskap på kjøkken.

**Merknader:** Lekkasjevann i rørskapet blir ikke ledet til sluk. Dette kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Det anbefales å etablere løsning for sikker bortledning av lekkasjevann til sluk eller annet godkjent avløp.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Kobberrør har passert mer enn halvparten av den forventede levetiden. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker risikoen for lekkasjer og funksjonsfeil. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere fornying ved tegn til svekkelse.

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på kobberrør, manglende spalte til vegghengt toalett og at lekkasjevann fra rørskap ikke blir ledet til sluk.

## TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er sentralt varmtvannsnett i bygget.

### Merknader:

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

**Merknader:** Det er ukjent når ventilasjonsanlegget hadde service/ble rengjort. Anbefaler ytterligere undersøkelser og service av anlegget.

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende service/rengjøring av ventilasjonsanlegg.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskaps om er plassert i entré.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

---

## **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**Tilleggsopplysninger:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avvike fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på tettesjikt.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

TG2 vurderes med bakgrunn i svelling i benkeplate.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

TG2 vurderes med bakgrunn i alder på kobberrør, manglende spalte til vegghengt toalett og at lekkasjevann fra rørskap ikke blir ledet til sluk.

**6.3 Ventilasjon**

TG2 vurderes med bakgrunn i manglende service/rengjøring av ventilasjonsanlegg.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00045	
Selger 1 navn	
Siri Benedicte Furuberg	
Gateadresse	
Solheimsgaten 78	
Poststed	Postnr
BERGEN	5054
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Kan forekomme noe fukt i bod i felles kjeller.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Furuberg	200730a35ff5a4cacc3fd7 f5c51a7f4048189ea0	18.02.2026 14:02:13 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- <sup>56</sup> For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

**Solheimsgaten 78, 5054 BERGEN**

Dato for energimerking

**18.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-260979**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139212509**

Gårdsnummer

**158**

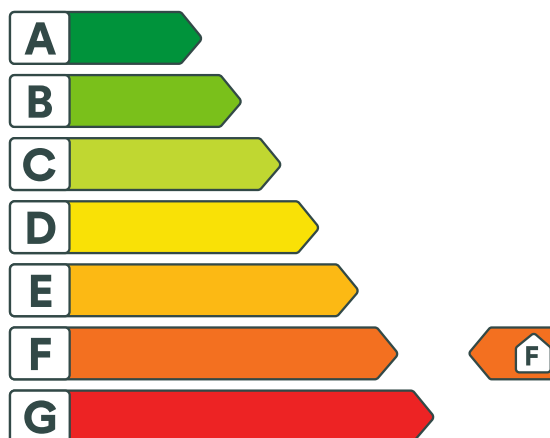
Bruksnummer

**15**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1965**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**46,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**41,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**302,20 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**290,72 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 919 kWh**

# Vedtekter

0055 / DOKSTY/VE

Vedtekter 2025

for Krohnsminde borettslag org. nr. 952 381 849  
tilknyttet BOB BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1960, endret 11.04.1988, 03.05.2005, 22.04.2010, 19.05.2011, 25.04.2019, 04.05.2022 og 10.04.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Krohnsminde borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor der.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,-.
- (2) Kun medlemmer i BOB BBL og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune, heretter kalt offentlige myndigheter, til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget jf. borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap og stiftelser som er opprettet av, eller blir ledet og kontrollert av, offentlige myndigheter med det formål å skaffe boliger. Stiftelser og andre som har samarbeidsavtale med offentlige myndigheter om å skaffe boliger til vanskeligstilte, faller inn under samme bestemmelser.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, anses dette som bruksoverlating, jf. vedtektenes punkt 4–2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med erverver(e) for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller at dennes rett til ervervelse av andelen er rettskraftig avgjort.

## **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier må ha skriftlig samtykke fra laget for ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn, inkl. tekniske installasjoner og utendørs monteringer. Samtykke kreves også for innvendige endringer som påvirker bærende konstruksjoner, felles rør, el-installasjoner eller anlegg.

## **2-5 Fellestiltak**

Andelseier er ansvarlig for at radiatormålere, internett-/fiberutstyr (ruter), røykvarslere og brannslukkingsutstyr ikke skades og at disse følger leiligheten ved salg. Dette gjelder også nøkler som tilhører andelen, slik som nøkler til fordelerskap, sikringsskap og altanglass. Solavskjerming på innglassede altaner skal ha lik farge i alle leiligheter.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3–2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i BOB BBL foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker BOB BBL hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel i laget, må overdra sin opprinnelige andel til en ny andelseier. Dette gjelder selv om den opprinnelige andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på BOB BBL sine nettsider og gjennom offentlig tilgjengelige kanaler.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) Videokamera er satt opp i fellesområder i kjellere for å hindre hensettelse av privat avfall og andre private eiendeler. Dersom hensatte gjenstander ikke fjernes innen 7 (sju) dager fra Krohnsminde borettslag har gitt pålegg om dette, kan disse kasseres for eiers regning.
- (5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseier må ved bruksoverlating sende skriftlig søknad til styret. Søknad må godkjennes skriftlig før andelseier kan overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - i. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - ii. andelseieren er en juridisk person.
  - iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- v. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det, eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Brukeren regnes som godkjent dersom styret ikke har sendt svar på søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er bekreftet mottatt.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

#### (1) Generelt ansvar

Andelseier skal utføre nødvendig vedlikehold slik at boligen og tilhørende arealer holdes i forsvarlig stand. Dersom uaktsomhet eller manglende vedlikehold utgjør en risiko for skade på bygningsmassen eller er til sjenanse for andre beboere, kan borettslaget pålegge andelseier å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Etter et eierskifte overføres vedlikeholdsplikten til den nye andelseieren, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere andelseieren.

#### (2) Forsvarlig utførelse

Vedlikehold og annet arbeid skal utføres håndverksmessig forsvarlig, og endringer som berører bærende konstruksjoner eller felles installasjoner krever borettslagets skriftlige godkjenning jf. vedtektenes punkt 2-4.

#### (3) Ansvarets omfang

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger på andelens arealer, inventar og utstyr, herunder:

- i. **Fastmonterte installasjoner og innvendige flater**

Dette gjelder innvendige dører med karmen, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, monterte rullegardiner på altaner, skap, benker og platetopper. Andelseier har også ansvar for andelens ytterdør, inkludert låser i

ytterdør som er installert av dem selv eller en tidligere andelseier. Vinduer er andelseiers ansvar, med unntak av vedlikehold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5-2 (2) ii.

ii. **Kloakk, rør og avløp**

Andelseier har ansvar for vannrør i leiligheten fram til stoppekran, eller til hovedstamme dersom stoppekran mangler. Dette inkluderer fordelerskap og øvrige rør. Utskifting av sluk og avløpsrør ved modernisering er også andelseiers ansvar. Ved skifte av sluk på bad kan andelseiere søke refusjon fra laget.

Andelseier skal stake opp og rense innvendige kloakkledninger fra egen vannlås/sluk til borettslagets hovedledning. Sluk på altaner skal renses for å unngå oversvømmelse.

iii. **Våtrom og ventilasjon**

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og luftekanaler må holdes åpne for å sikre tilstrekkelig utlufting.

Plikten omfatter inventar og utstyr som vasker, vannklosett og apparater (deriblant ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg).

iv. **Elektriske installasjoner og apparater**

Videre omfatter ansvaret sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, el-installasjoner og fiberkabler fra felles inntakspunkt til boligen, porttelefonens svarapparat, samt øvrige trekkerør og ledninger.

v. **Annet inventar og utstyr**

Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer også annet inventar og utstyr i boligen, deriblant komfyrvakt og apparater som panelovner, brannslukningsapparater og røykvarslere.

vi. **Skadedyr**

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre problemet skyldes forhold utenfor deres kontroll. Skade fra rotter og mus er borettslagets ansvar, med mindre andelseier eller personer som eier svarer for har vært uaktsom. Eventuelle funn av insekter, skadedyr, eller spor etter disse, skal meldes til styret umiddelbart.

vii. **Tilfeldig skade**

Vedlikeholdsplikten inkluderer også utbedring av tilfeldige skader som faller innunder andelseiers ansvarsområde, for eksempel etter innbrudd, hærverk eller uvær.

(4) **Melding om skade**

Oppdages skader som borettslaget har ansvar for å utbedre, skal dette meldes til styret umiddelbart.

(5) **Individuelle avtaler**

Avtaler mellom borettslaget og enkelte andelseiere/grupper om annen fordeling av vedlikeholds- og utskiftningsansvar videreføres inntil ny avtale inngås.

(6) **Konsekvenser ved mislighold**

En andelseier kan bli erstatningspliktig overfor borettslaget og andre andelseiere for tap som skyldes forsømmelse av vedlikeholdsplikten, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) **Bygninger og eiendom**

Borettslaget skal holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig og inventar tilhørende laget skal utbedres av laget selv om skaden følger av mislighold fra annen andelseier. Utbedring skjer i slike tilfeller for den ansvarlige andelseierens regning.

(2) **Felles installasjoner**

Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, el-installasjoner, søppelsjakter, ventilasjonskanaler, radiator (inkl. kraner og rør), og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke medfører vesentlig ulempe for andelseier.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- i. Låser til felles låssystem
- ii. Utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter
- iii. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner
- iv. Sluk, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.
- v. Sluk og andre rør som må skiftes som følge av slitasje og elde.

**(3) Adgang til bolig for vedlikehold**

Ved nødvendig ettersyn, reparasjon eller utskifting må andelseier gi styret, samt relevante tjenesteleverandører, adgang til boligen. Slikt arbeid skal gjennomføres på en måte som ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

**(4) Erstatning**

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke overholder pliktene sine.

## **6. Pålegg om salg**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven).

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført jf. borettslagsloven § 5-20.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives eller signeres digitalt av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  - i. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- ii. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
- iii. salg eller kjøp av fast eiendom
- iv. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- v. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- vi. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Lederen/nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer og signerer på vegne av laget.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- i. Konstituering
- ii. Godkjenning av årsberetning fra styret
- iii. Godkjenning av årsregnskap
- iv. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- v. Eventuelt valg av revisor
- vi. Fastsetting av godtgjørelse til styret
- vii. Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:
  - i. vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - ii. bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - iii. denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12-1 Dugnadsarbeid**

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse / refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf. vedtektenes punkt 1, tredje avsnitt. Slikt arbeid kan være:

- i. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende
- ii. Vedlikehold av de samme anlegg.
- iii. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf. borettslagsloven § 8-8. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse / refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

### **12-2 Parkering**

Parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom reguleres av AS Krohnsminde Garasje.

# KROHNSMINDE BORETTSLAG

## HUSORDENSREGLER



### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge husordensreglene, jfr. vedtektene.

Gatedøren skal være lukket. Lyset i trappeoppgangene skal slukkes klokken 23.00. Når gjester forlater huset, må vertskapet påse at ovennevnte regel overholdes. Lys i kjeller og boder slukkes når man forlater rommet.

Boring og sliping kan foregå hverdager kl 08.00 – 19.00 og lørdager kl 10.00 – 16.00. Det skal ikke bankes, bores, slipes, eller utføres arbeid som sjenerer naboene på søn- og helligdager.

### **TA HENSYN TIL DINE NABOER**

Beboerne må bruke sunn fornuft med hensyn til høy musikk og annen sjenerende støy / bråk.

Søndag til torsdag skal det være ro fra kl 23.00 – 07.00. Fredag og lørdag skal det være stille etter kl 24.00. Dette gjelder musikk, tv, vaskemaskiner og andre lyder som kan sjenerer naboene. Planlagte aktiviteter som vil kunne medføre støy (fest m.m.), bør varsles ved oppslag.

På balkongene skal det være stille etter kl 23.00 alle dager.

Lyd bærer svært godt i trappeoppgangene, og beboerne må være spesielt oppmerksom på dette kvelds-/nattestid.

For bilparkering gjelder de oppslag som AS Krohnsminde Garasje har satt opp.

Alle henvendelser angående skader eller mangler på lagets eiendom, sendes styrets e-post [krohnsminde@gmail.com](mailto:krohnsminde@gmail.com), legges i styrets postkasser i blokkene, eller kontakt borettslagets vaktmesterfirma.

Skader som krever umiddelbar utbedring, lekkasjer, hærverk ol. meldes straks på telefon til styreleder.

Vi ber beboerne om straks å melde skader eller feil, ikke stol på at andre melder fra.

### **FELLESAREALER**

Røyking er forbudt i inngangsparti, heiser og oppganger.

Bruken av fellesrom, inngangspartier, sykkelrom, kjellere og bodområder kontrolleres av styret.

Fellesrom må ikke brukes til andre formål enn det de er bestemt for. Private eiendeler skal ikke plasseres i fellesrom. Hvis noen ønsker å bruke fellesareal midlertidig til privat formål, må de først søke styret. Private eiendeler, som etter avtale med styret skal lagres midlertidig, skal merkes med navn og dato for når de skal fjernes.

Misbruk av fellesareale blir rapportert til styret.

## BRUK AV SYKKELROM

Sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelrommene.

Sykler som ikke lenger er i bruk skal fjernes fra sykkelrommene.

Styret vil foreta opprydding i sykkelrommene når det er nødvendig. Dette vil bli varslet i god tid.

## SØPPEL

**Alt søppel må pakkes inn i plastposer før det kastes i bossjakten.** Posene knyttes godt igjen og må ikke være for store slik at de setter seg fast i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig materiale i bossset. Lukene skal låses etter bruk. Tyngre gjenstander bæres ned i bossrommet, da dette kan skade containerne dersom det kastes i sjakten.

**NB!** Glass, papir og spesialavfall skal **ikke** kastes i søppelsjakten.

Spesialavfall skal leveres til miljøstasjon, gjenvinningsstasjon eller forhandler etter nærmere regler.

Det er egne **papirkonteinere** på gårdsplassen ved nr.72. Alle leilighetene har fått utdelt nøkkel til disse.

Større gjenstander som møbler, hvitevarer etc. må beboerne selv kjøre bort.

Krohnsminde borettslag ønsker å fremstå som et miljøvennlig borettslag, og oppfordrer beboerne til å ta sin del av ansvaret for dette.

## ALTANER

Det er ikke tillatt å feste tørkesnorer på altanene, bruk tørkestativ. Det er ikke tillatt å banke tepper o.l. ut fra altaner. Grilling er tillatt når det brukes gass eller elektrisk grill.

Grilling med trekull er ikke tillatt pga brannfare og av hensyn til naboene.

Lamper og andre tyngre gjenstander må ikke monteres i taket på balkongene.

Renhold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

Det er forbudt å sette opp parabolantenner på balkongene.

**Altanene må ikke brukes som lager eller til boss. Tenk på inntrykket utenfra!**

Styret ønsker at det gis et enhetlig visuelt inntrykk av blokkene. Det er derfor ikke tillatt å velge annen løsning enn hvite rullegardiner som solskjerming, altså rullegardinene som er levert av borettslaget.

## VASKERI

Fellesvaskeriene er borettslagets eiendom og skal behandles forsvarlig. Vasketider er mandag til fredag 08.00 - 21.00, lørdager 08.00 - 18.00. Tørkerom og tørketromler kan brukes til kl 22.00.

Søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriene.

Alle skriver seg opp på tavle eller liste etter behov. **Man kan ikke stryke ut navn fra listen og sette opp sitt eget.**

Det må tas hensyn slik at alle beboere får tilgang til vaskeriet. En andel kan bare skrive seg opp 1 gang pr uke.

Etter hver bruk skal vaskerier, inkludert tørkerom, vaskes og klargjøres til neste bruker på vaskelisten.

Styret viser ellers til oppslag i det enkelte vaskeri; disse reglene skal overholdes. Brudd på reglene kan medføre utestengning i en periode.

**Hunder har ikke adgang til vaskeriene.**

## **TAKTERRASSER**

Taket kan brukes som terrasse. Det er kun tillatt å bruke gassgrill på taket. Engangsgrill eller kullgrill er ikke lov. Alle beboere må rydde etter seg og eventuelle gjester.

Dørene ut til takene skal være låst når de ikke er i bruk.

Fyrverkeri er ikke tillatt på takene på grunn av brannfare.

**Hunder har ikke adgang til takterrassene.**

## **RENHOLD:**

Borettslaget har ansvar for renhold av fellesareale inne og ute.

Beboere som flytter inn eller ut, eller pusser opp, skal rydde og vaske etter seg i trappeoppgang, heis og inngangsparti. Hvis dette ikke overholdes, sendes regning for manglende renhold til ansvarlig beboer.

## **VENTILASJON:**

Avtrekksvifter for alle leilighetene er på takene. Hvis beboere ønsker kjøkkenvifter med egen motor, må avtrekket fra disse enten føres ut gjennom yttervegg, der det er mulig, eller det må brukes kullfilter.

## **BODER:**

Den enkelte beboer har ansvar for at egen / egne bod(er) til enhver tid er merket og avlåst.

## **BRANNVERN:**

Det skal være minst 1 fungerende brannvarsler i hver leilighet, den skal kunne høres på alle soverom når dørene er lukket.

Det skal være brannslukkingsapparat i hver leilighet. Det er andelseiers ansvar å kontrollere disse. Borettslaget foretar innkjøp og periodisk kontroll av brannslukkingsapparater i fellesarealer. Ved eierskifte skal brannslukkingsapparatet følge leiligheten.

Beboer har et overordnet ansvar for at brannvernustyret i leiligheten fungerer og skal

- månedlig kontrollere at manometernålen står på grønt.
- vende apparatet minst 1 gang i året så pulveret ikke klumper seg.
- sjekke at sikringssplinten er på plass
- se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet (kontakt styret)

**Rømningsveiene på altanene må ikke blokkeres med møbler eller lignende.**

## **DYREHOLD:**

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

## **BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:**

Ønsker du å klage på brudd på ordensreglene, sender du skriftlig klage til styret. Klagen må inneholde årsaken til klagen, dato, tidspunkt og underskrift. Styret vil da kunne ta saken til formell behandling og oppfølging. Anonyme klager blir ikke behandlet.

**Ellers oppfordrer vi beboerne til å bruke sunn fornuft og ta hensyn til naboer.**

## **INFORMASJON TIL ANDELSEIERENE:**

### **Egenandel på borettslagets forsikring.**

Egenandelen på borettslagets forsikring kan bli belastet den enkelte andelseier hvis årsaken til skaden er uforsiktig oppførsel fra andelseieren eller andre i hans bolig. F. eks lekkasjer som forårsaker skader i andre leiligheter.

### **Kabel TV og bredbånd/internett.**

Borettslaget har avtale med Telenor / Canal Digital om levering av tv-signaler og bredbånd. Borettslaget abonnerer på grunnpakken. Andelseierne kan i tillegg abonnere på flere kanaler og høyere bredbåndshastigheter.

Nye andelseiere må kontakte Telenor for å bli registret som bruker - tlf: 91506090.

### **Kontakt med styret i borettslaget.**

Styret kan kontaktes ved å legge brev i styrets postkasser, disse finnes i hver blokk. Alle henvendelser må være underskrevet med navn for å bli behandlet.

Styret kan også kontaktes på e-post: [krohnsminde@gmail.com](mailto:krohnsminde@gmail.com), eller på tlf. 918 33 010.

### **Bestilling av ekstra systemnøkler.**

Borettslagets styreleder kan rekvirere ekstra nøkler hos Certego AS i Fabrikkgaten 3.

Andelseierne må selv betale for ekstra nøkler. Oppgi K- nr. på nøkkelen ved bestilling.

Hvis nøkkelen skal sendes til andelseier i posten må fødselsdato også oppgis.

### **Leie av lokalet «Klubben»**

Felleslokalet Klubben i nr 78, kan leies til private arrangement. Lokalet har plass til 25-30 personer og utstyr for å servere mat til like mange. Leie for en dag er kr 300, for en helg kr 700. Depositum for vasking kr 500.

### **Fjernavlesing av strømforbruk, radiatorvarme og forbruk av varmtvann.**

BKK Energitjenester AS - tlf. 55127000 - fjernavleser forbruk for varmt vann og radiatorvarme. Andelseierne velger selv strømleverandør. BKK Energitjenester AS og strømleverandør fakturerer forbruket hver måned.

Husk å melde fra til BKK Energitjenester AS og strømleverandør ved flytting.

### **Bruksoverlating (utleie av boligen)**

Søknad om midlertidig bruksoverlating må sendes skriftlig til styret 1 måned før bruksoverlatingen iverksettes, jfr vedtektene punkt 4-2 og borettslagsloven §§ 5-3, 5-4, 5-5- og 5-6.

### **air.bnb**

Andelseiere i borettsalg kan leie ut gjennom air.bnb inntil 30 dager pr år.

### **Utskifting av sluk i badromsgulv**

Andelseiere kan søke om refundering av kostnader med utskifting av sluk i badromsgulv når de pusser opp sine bad. Bilag for utgiftene må legges ved søknaden. Refusjon for skifte av sluk er pr 01.01.2020 kr 5.000.

Når du skifter sluk, kontrollér om avløpsrør fra sluk og til fellesrør også bør skiftes.

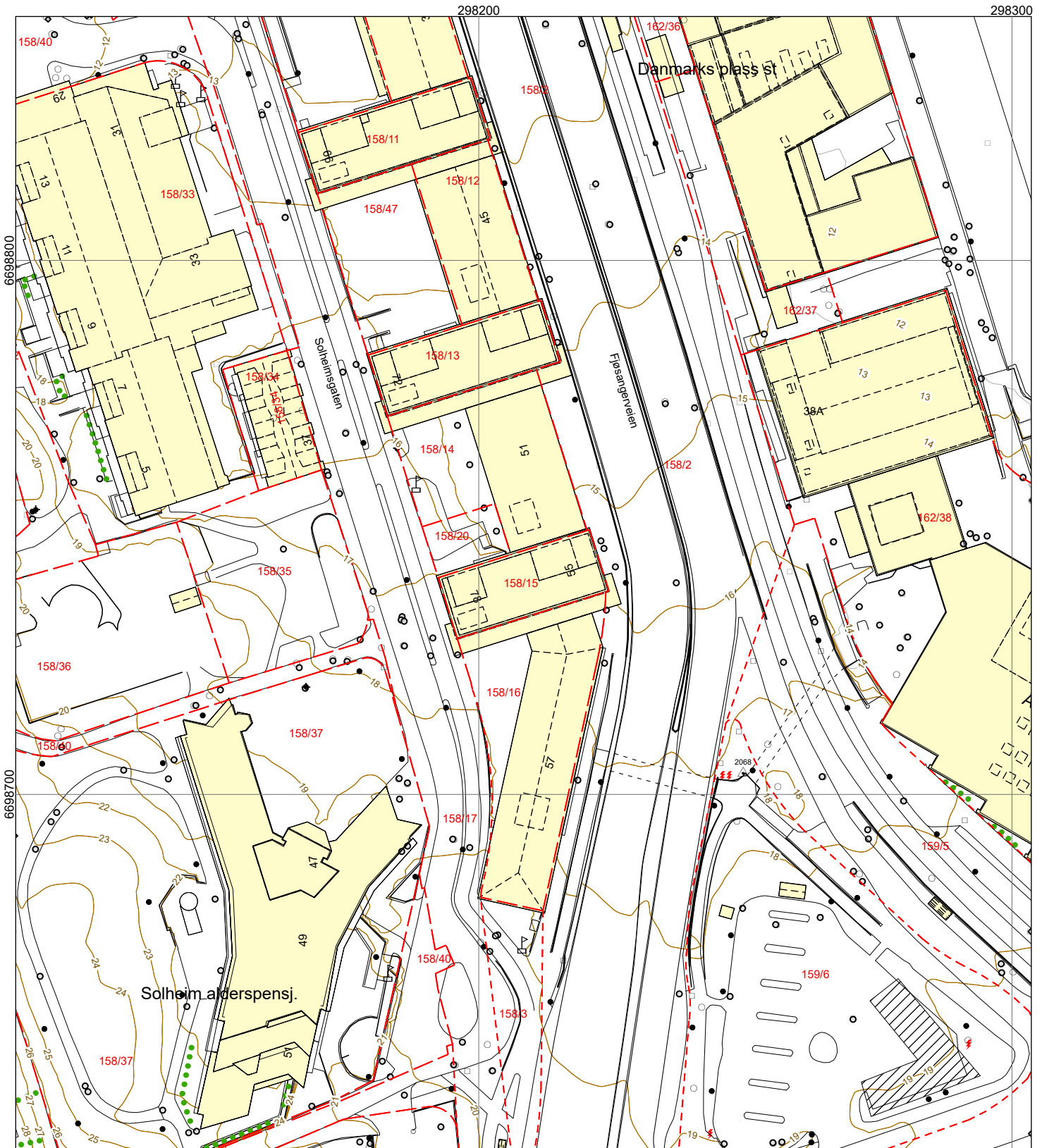


# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1 000  
Dato: 13.02.2026

BERGEN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/15/0/0  
Adresse: Solheimsgaten 78 m.fl.



	Bygning		Mur, frittstående		Stitripp		Hydrant		Arkeologisk minne
	Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Kum		Kulturminne
	Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk		Gatesluk
	Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Mast		Fastmerker
	Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg						

# Nabolagsprofil

Solheimsgaten 78 - Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 134 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Solheimsgaten Linje 85	1 min	0.1 km
Danmarks plass Buss, trikk	1 min	0.1 km
Danmarks plass Linje 1	4 min	0.3 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	20 min	1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min	2.1 km

## Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	6 min	0.4 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	9 min	0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	10 min	0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	14 min	1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	21 min	1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	3 min	0.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	13 min	1.1 km



## Opplevd trygghet

Trygt 64/100



## Kvalitet på skolene

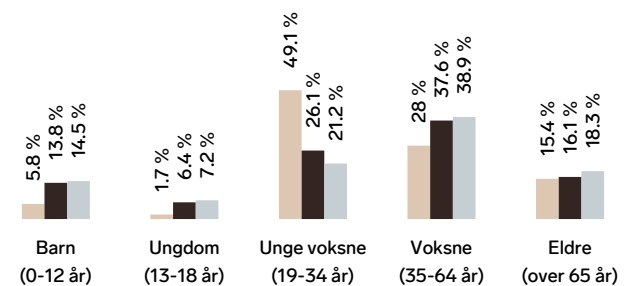
Bra 56/100



## Naboskapet

Høflige 50/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1438	1009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min	0.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min	0.6 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 år...) 70 barn	9 min	0.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Danmarks plass Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min	0.1 km
Spar Kronstadparken Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km

## Primære transportmidler









-  1. Bybane
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

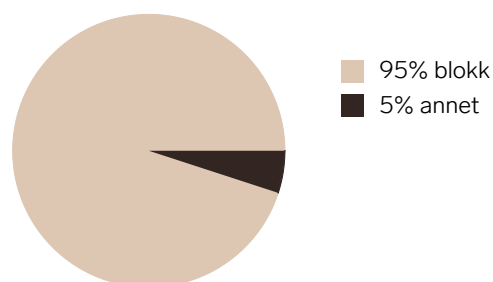
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

 **Shoppingutvalg**  
Bra 73/100

## Sport

-  Solheimsgaten ballplass 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Bergen yrkesskole 3 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  SATS Danmarks plass 2 min 
-  Sporty Bergen 3 min 

## Boligmasse







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

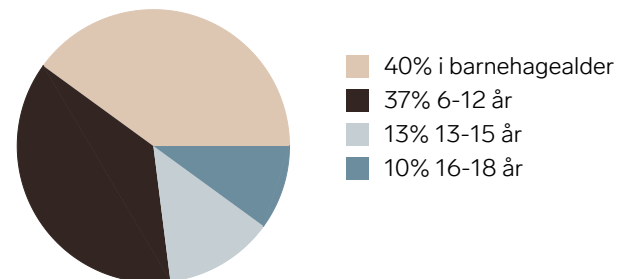
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 23 min 
-  Vitusapotek Danmarks plass 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

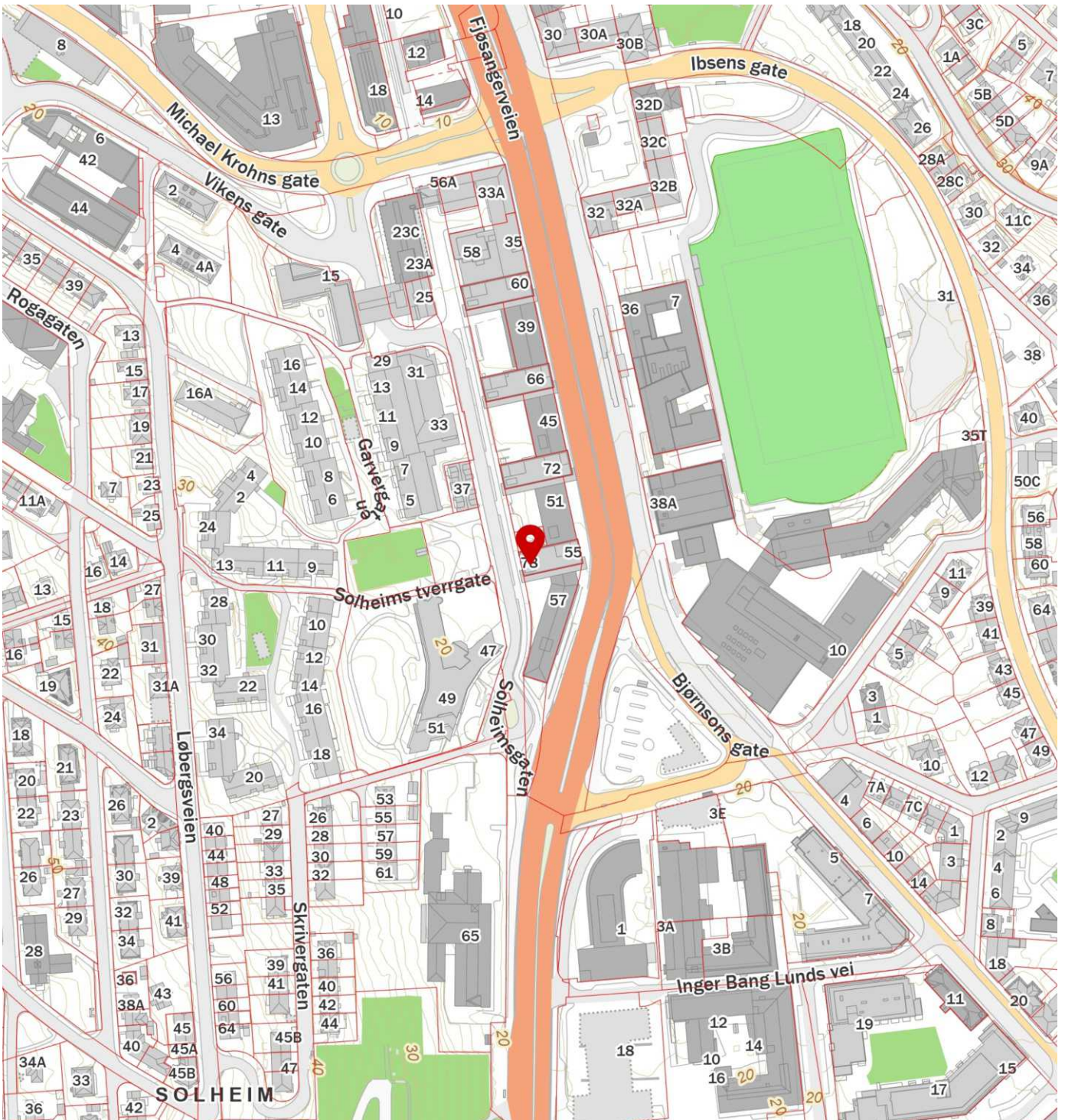


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/15/0/0

Utlistet 13. februar 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
260712167	Grunneiendom	0	Ja	357,6 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">10860000</a>	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.01.1956		99,3 %
<a href="#">16970000</a>	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3 - Endelig vedtatt arealplan	08.06.2004	<a href="#">200208974</a>	0,7 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">16970000</a>	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerner	S4	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,4 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	65,5 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	ÅRSTAD. KDP PUDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71401</a>	31	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 36, 37, 39, 1362, KRONSTAD	3	<a href="#">200914803</a>
<a href="#">70000</a>	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	4	-
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">63400000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 45, SOLHEIMSGATEN	3	<a href="#">201910899</a>
<a href="#">4845300</a>	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
<a href="#">71400</a>	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 39, KROHNSMINDE IDRETTPLASS	3	<a href="#">200305686</a>
<a href="#">16980000</a>	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	<a href="#">201014884</a>
<a href="#">11650000</a>	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPASS - FABRIKKGATEN	4	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11610000</a>	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN 38 A - BJØRNSONS GATE 2, TOMT FOR YRKESKOLEN	4	-
<a href="#">120000</a>	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
<a href="#">61930000</a>	35	Årstad. Gnr. 159, bnr. 28 m.fl., Sykkelkryssing av Fjøsangerveien	2	<a href="#">202220439</a>
<a href="#">10270000</a>	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-
<a href="#">63790000</a>	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	2	<a href="#">202220438</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>158/11</b>	139212460-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	17.04.2024	<a href="#">202410398</a>

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 13. februar 2026



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

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

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE


Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

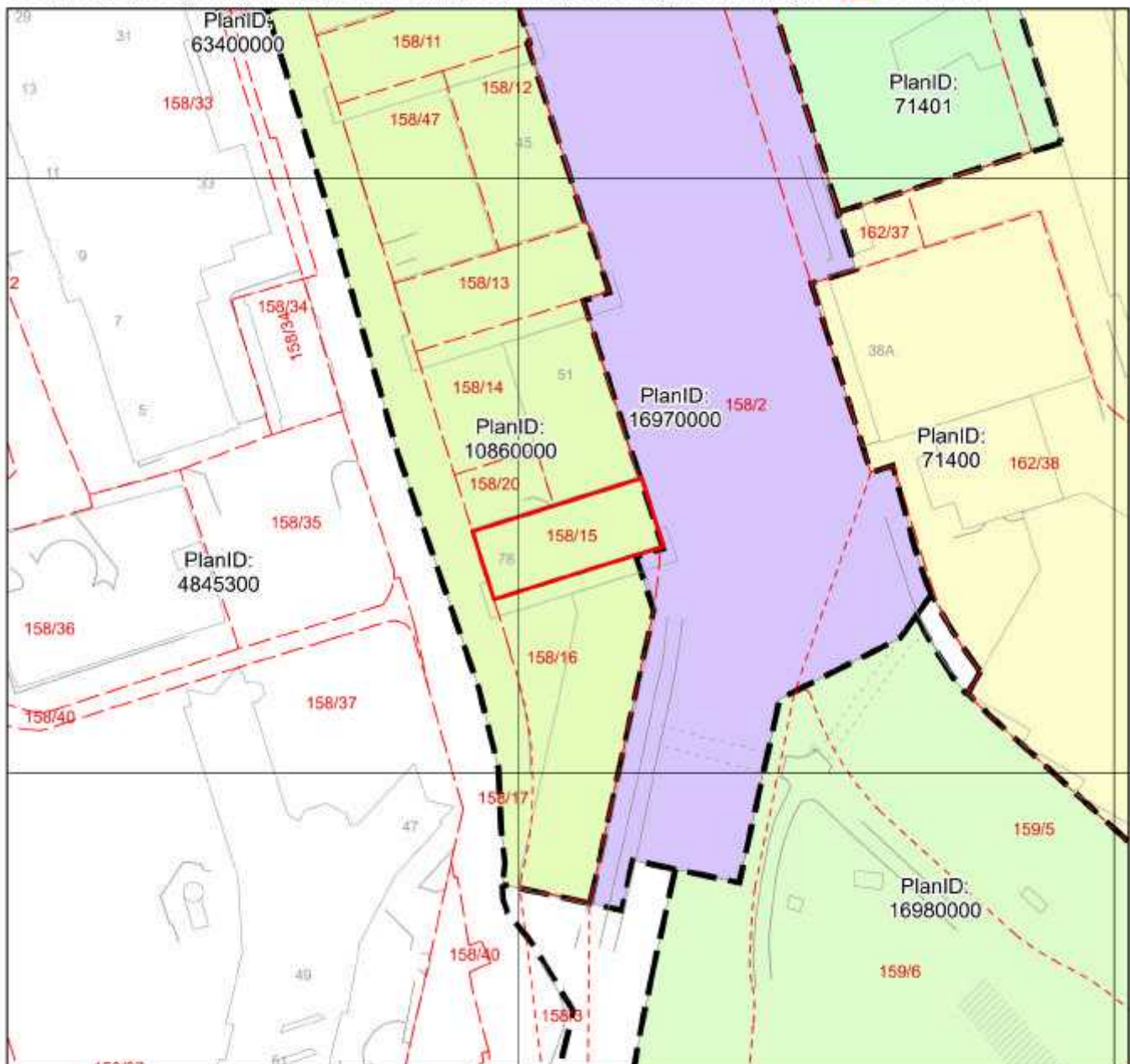
Målestokk: 1:1 000  
Dato: 13.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 158/15  
Adresse: Solheimsgaten 78 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
PlanID(er): 10860000, 16970000

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





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/15

Dato: 13.02.2026

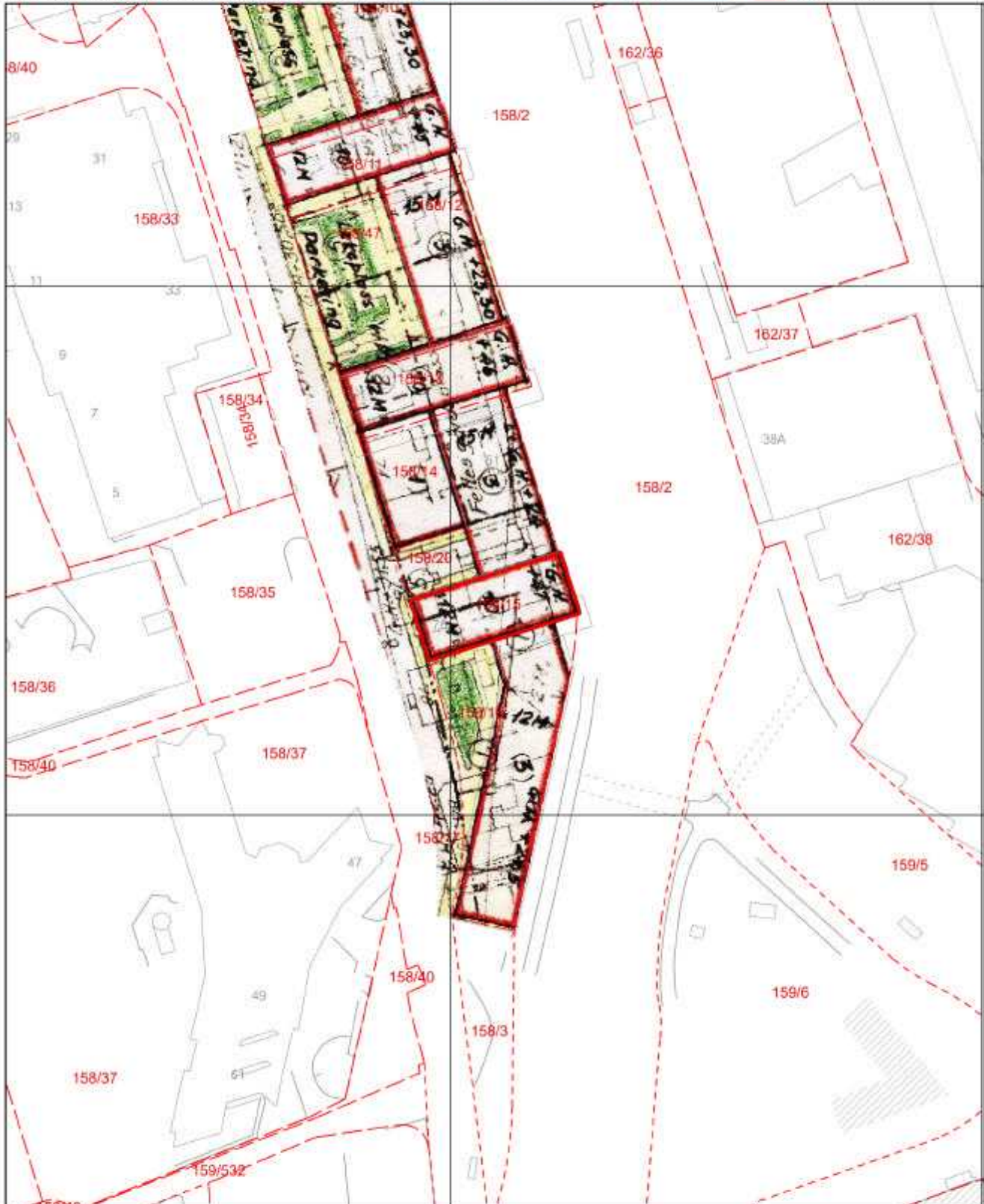
Adresse: Solheimsgaten 78 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

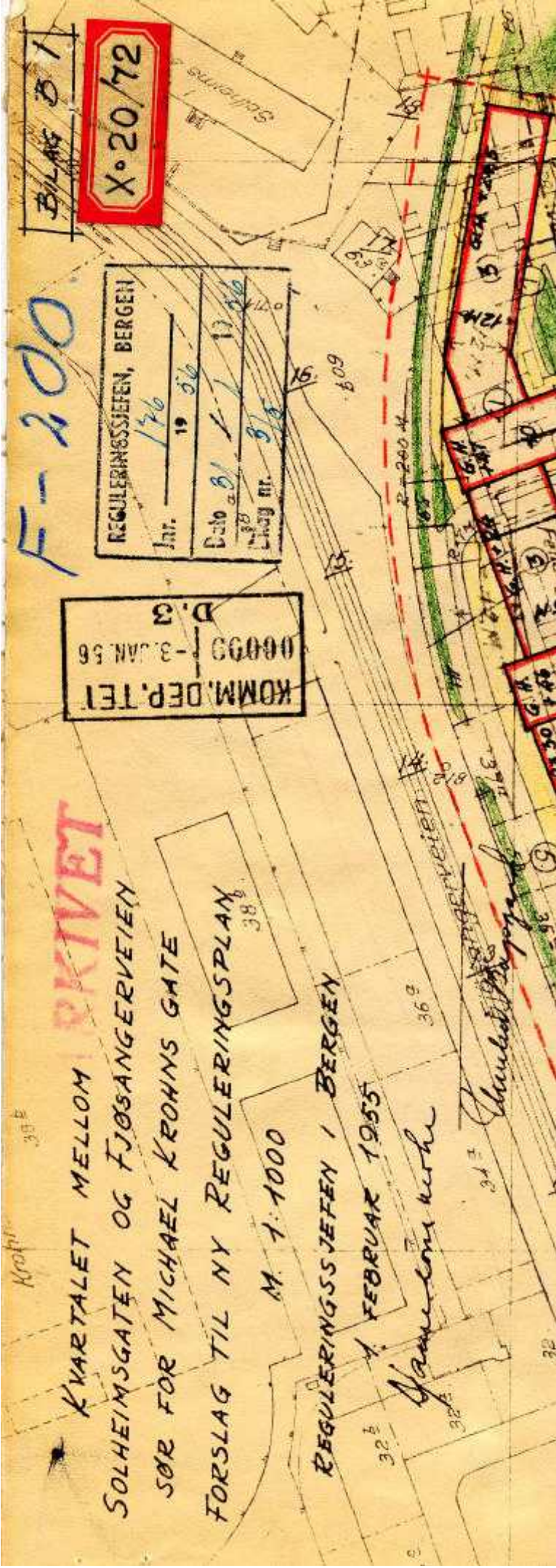
PlanID(er): 10860000, 16970000

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

Eiendomsflate



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



BILAG B 1

X. 20/72

F-200

KOMM. DEP. TEL  
00000 - 3. JAN. 56  
D. 3

REGULERINGSSJEFEN, BERGEN  
Jnr. 1/76  
19 56  
Dato 8/1 1956  
Løst nr. 3/3

ARKIVET

KVARTALET MELLOM  
SOLHEIMSGATEN OG FJOSANGERVEIEN  
SØR FOR MICHAEL KROHNS GATE

FORSLAG TIL NY REGULERINGSPLAN  
M. 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN

1. FEBRUAR 1955

*Samvoldsmaker*

*Arvid Stoygard*



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

≡ 1241 - Stenging av avkjørsel

→ 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

↘ 1211 - Byggegrense

↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↘ 1221 - Regulert senterlinje

↘ 1222 - Frisiktlinje

↘ 1254 - Tunnel

### Regulert høydelinje

↘ Regulert høydelinje

### Hensynssonegrense

↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

### Hensynssoner PBL §12-6

↘ Sikringsone

### Plangrense

↘ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

↘ Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Sykkelveg

■ Gangveg

■ Sporvei / forstadsbane

■ Anlegg for idrett og sport

■ Forretning / Kontor

### Arealformål PBL §12-5

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

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1802 - Bolig, forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2015 - Gang- sykkelveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2050 - Hovednett for sykkel

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/15

Dato: 13.02.2026

Adresse: Solheimsgaten 78 m.fl.




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


 Eiendomsflate




## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense


### Samferdselslinjer


 Bybane

 Angitthensyn kulturmiljø


 Faresone


 Infrastruktursone

 Støysone gul


 Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Idrettsanlegg

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/15


Dato: 13.02.2026

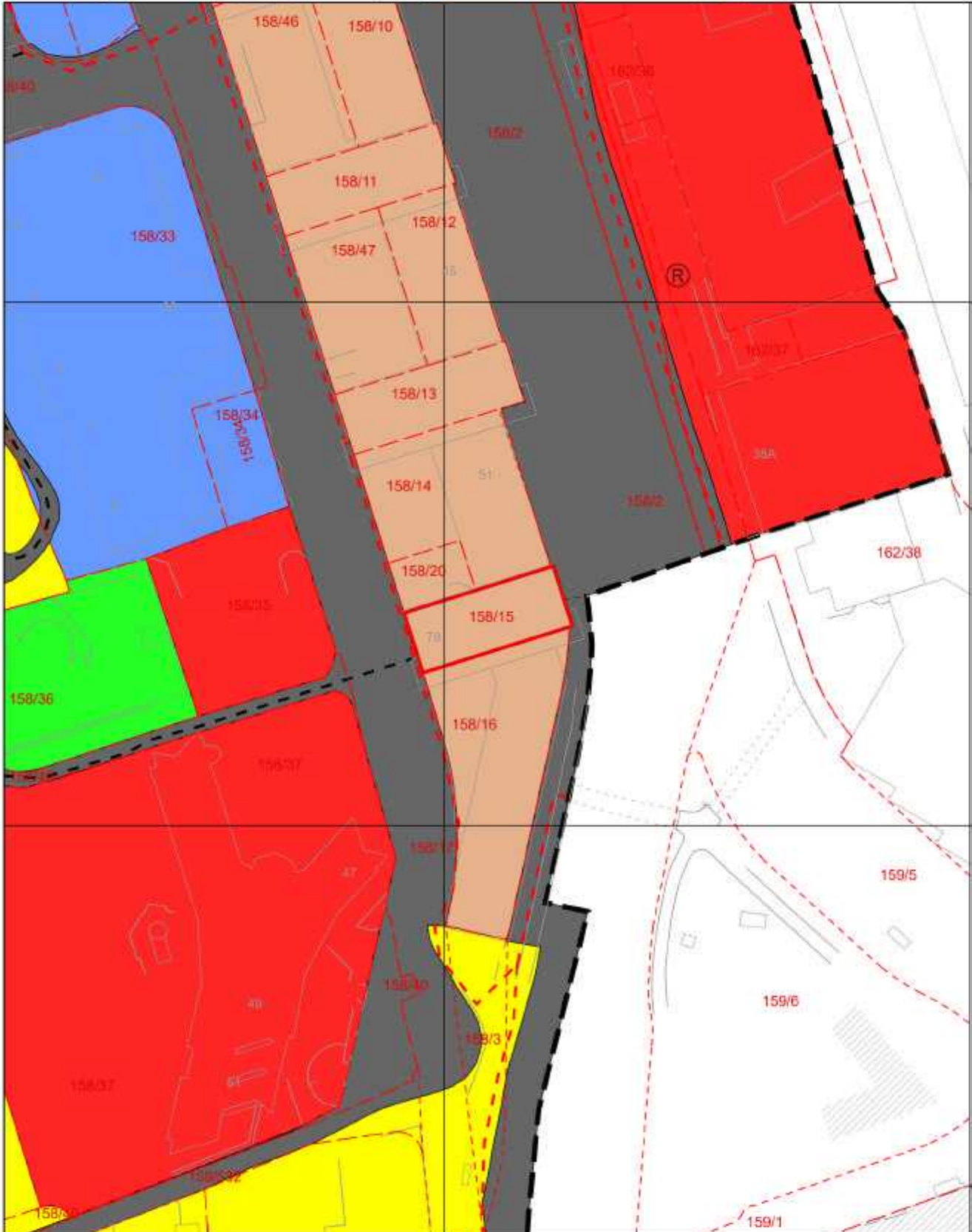
Adresse: Solheimsgaten 78 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

 Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Kommunedelplangrense
-  Sporveg, fremtidig
-  Turveg, fremtidig
-  Turveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Kontor (N)
-  Offentlig bebyggelse (N)
-  Friområde (N)
-  Annet byggeområde (N)
-  Vegareal (N)

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

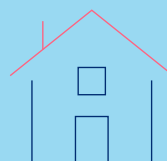
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

## BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00045

Adresse: Solheimsgaten 78, 5054 Bergen

Betegnelse: Gnr. 158, Bnr. 15, andelsnr. 214 i KROHNSMINDE BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 12.03.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)