ASK
EIENDOMSMEGLING

SOFUS MADSENS VEI 9



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til 4

Nøkkelinformasjon 8

Eiendommen 23

Tekniske dokumenter 37

VELKOMMEN TIL

Sofus Madsens vei 9

I Sofus Madsens vei 9 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser på Landås, og samtidig tett på flott natur. Alt av daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Høydepunkter:
- Fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Vestvendt, solrik balkong (5 kvm)
- Mye naturlig lys, gode rom og god planløsning
- Åpen løsning mellom stue og kjøkken
- Tidsriktige fargevalg og heltre furugulv
- Ildsted
- Philips hue
- To eksterne boder
- Parkering etter venteliste

Velkommen til visning!



Christian Hauge Torvanger
Eiendomsmegler | Partner | Fagansvarlig
452 27 119
christian@askeiendomsmegling.no


2ND EDITION
JAMES HOFFMANN
THE
WORLD ATLAS
OF
COFFEE
FROM BEANS TO BREWING
- COFFEES EXPLORED, EXPLAINED
AND ENJOYED




3

NØKKELINFO

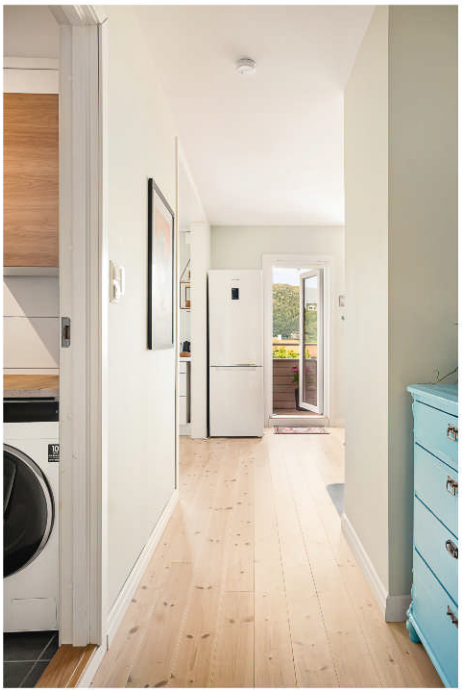
Sofus Madsens vei 9

Prisantydning	3 990 000
Fellesgjeld	292 971.75
Omkostninger	122 212
Totalpris	4 390 567
Fellesutgifter	4 974 / mnd
Bruksareal	78 m²
BRA-i	71 m²
BRA-e	7 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1969
Tomt	2 585 m² eiet tomt




































THAI
SOM
MER






















SAMSUNG


SAMSUNG



EIENDOMMEN

Lys og luftig 3-roms eierleilighet med balkong, utsikt, sol og gode rom! Tett på buss, bybane, Haukeland og flott natur

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 78,0 m²
- BRA-i: 71,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Eksterne rom:
- Bod på loft (4,5 kvm)
- Bod i kjeller (2,5 kvm)

Standard
Leiligheten ligger fint til i byggets fjerde etasje.

Lyst og pent inngangsparti med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, fantastisk utsikt og skaper en god atmosfære i rommet. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede med både sofa- og spisegruppe. Fargevalgene er tidsriktig og det er heltre furugulv. Stuen har rentbrennende peisovn fra 2015 til kalde vinterdager.

Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong - en fem kvadratmeters forlengelse på de fineste dagenen!

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkkenet er pent, har slette fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass. Av hvitevarer finner man komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap og ventilator.

Helfliset bad med varme i gulv. Badet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Leilighetens soverom måler henholdsvis 8,6 og 14,3 kvadratmeter. Soverommene gir god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobe og annet passende møblement. Hovedsoverom har en praktisk garderobe som gir godt med lagringsplass.

Med leiligheten følger to eksterne boder. En loftsbod som måler 4,5 kvadratmeter og en kjellerbod som måler 2,5 kvadratmeter.

Ellers er det verdt å nevne følgende oppgraderinger:
- Ny komfyr i 2024
- Ny oppvaskmaskin i 2024
- Nye overflater foruten kjøkken og bad i 2021
- Nytt, gjennomgående heltre furugulv i 2021
- Listefri overgang til tak, samt slette vegger på soverom, gang og i stue i 2021
- Laget det listefritt mellom vegger og tak
- Nytt balkongdekke i 2022
- Philips hue i store deler av leiligheten

Byggemåte
UTVENDIG |
TG 1 | Vinduer 2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder. Vinduer mot øst fra 1979 har begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller. Normalt vedlikehold må utføres for å opprettholde vinduenes levetid.

TG 1 | Dører
Malt ytterdør til leiligheten.

TG 1 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong er bygget utenfor stuen. Areal er ca. 5,5 m².
Balkongen har terrassebord på dørken.
Rekkverkshøyde er ca. 1 m.

TG 1 | Utvendige trapper
Betongtrapp med slipte trinn i felles trappegang.

INNVENDIG |
TG 1 | Overflater
Leiligheten er oppusset og pent innredet med bordgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er moderne, og tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

Radon
Leiligheten ligger i fjerde etasje, radonmåling er ikke aktuelt.

TG 1 | Pipe og ildsted
Rentbrennende vedovn er montert i stuen. Det er ikke kjente pålegg fra feier eller branntilsyn til pipe eller ildsted.

TG 1 | Innvendige dører
Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

BAD |
Generell
Badet er innredet i tidligere eiers eierperiode, opplyst i ca. 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter.

TG 1 | Overflater vegger og himling
Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

TG 1 | Overflater Gulv
Flislagt gulv. Gulvet har varmekabler som oppvarmingskilde.

TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt
Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for besiktigelse og vurdering.
Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at sluk er støpejernssluk fra byggeår og dermed har dette begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervallerfor slike installasjoner. Det anbefales at sluk skiftes.
Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad o eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

TG 1 | Sanitærutstyr og innredning
Badet er innredet med dusjkabinett med tett bunn, vask og gulvmontert WC samt opplegg for vaskemaskin.

TG 1 | Ventilasjon
Avtrekksvifte er montert under himling/tak.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN |
TG 1 | Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er komfyr, innbygget oppvaskmaskin og oppvaskkum.

TG 1 | Avtrekk
Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER |
TG 2 | Vannledninger
Kobber vannledninger fra byggeår. Vannledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse. Det vites ikke om sameiet har planer om tiltak på anleggene. TG2 settes pga anleggenes alder.

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

TG 2 | Avløpsrør
Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse. TG2 settes pga. alder på anleggene.
Vurdering av avvik:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 | Ventilasjon
Avtrekksventilasjon fra bad (vifte) og kjøkken (ventilator).

TG 1 | Varmtvannstank
120 l. v.v.bereder er montert i kjøkkenbenken.

Andre installasjoner
Porttelefon er montert til hoveddør (ytterdør).

Elektrisk anlegg
Automatsikringer er montert i skap i felles trappegang. Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider i nåværende eiers eierperiode. Kontrollrapport for hele anlegget er utført og denne påpeker enkelte mangler som anbefales utbedret.
Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold
Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i leiligheten.
Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for ytterligere informasjon om det elektriske anlegget.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann: Øistein Fotland
Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland
Dato for takst: 11.06.2025

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 og TG3 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:
- Tekniske installsjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
- Lekkasje på rør fra vaskemaskin under vask på kjøkkenet. Det ble ikke noen skade på bygningsmasse i leiligheten og tiltak ble iverksatt av Recover umiddelbart. Det ble gjennomført fuktmålinger i leiligheten etter hendelsen, og det ble ikke funnet tegn på fukt. Rør under vask ble forbedret av rørlegger i regi av Recover. Arbeidet er dokumentert i egen rapport.
- Det har vært observert noen få kre over 4 år, noe vi tror er sølvkre. Vår oppfatning er at det er av ubetydelig karakter og ikke krever noen tiltak.
- Elektrisk anlegg - Utført arbeid i 2025. Utbedret stikkontakter på begge soverom og i stue. Arbeidet er dokumentert og samsvarserklært. Utført av Bergen Elektro Service
- Bergen Elektro Service har gjennomført el-kontroll av anlegget. Arbeidet er dokumentert.
- I 2015/2016 ble det utført vedlikehold av bygningsmassen utvendig. Tiltak omfattet nytt tak, piper, beslag, nedløp, betongreparasjon av balkonger og drenering av de, ny front og topp-rail på balkongene. Utskiftninger av vinduer på bakside av blokken, etterisolering og ny kledning av gavlvegger og bakvegg, samt rehabilitering av mellombygg. Utført av Hindenes Unneland & Juvik AS.
- Skaderapport fra Recover som omtalt i et punkt ovenfor. Tilstandsvurdering er gjort i 2025 i forbindelse med salg.
- Bergen kommune har varslet at det er utført en skredfareutredning i området

Kommentar til regulering:
Reguleringsplan for Nattlandsveien, plan ID PLAN-2023/12925. Eiendommen ligger innen 50 meter fra plangrensen.

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 G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

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

Tomten
2585,00 m² eiet tomt.

Parkering
Sameiet har 8 garasjeplasser, 7 utendørs parkeringsplasser og 1 ekstra ladeplass.

Parkering tildeles etter venteliste.
Kr 250 for parkeringsplass per md.
Kr 650 for garasjeplass per md.

Sameiet har felles infrastruktur for El-bil lading, lading kan benyttes av alle i sameiet.

Styreleder opplyser at det per i dag er to på venteliste og at "vanlig" turnover på plassene er 1/1,5 år.

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 opplyser at lampe over spisebord i stue og nattbordlamper ikke medfølger salget.

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 Sofus Madsens vei 9 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Landås. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er kort gangavstand til buss- og bybanestopp. Ellers er det kort og effektiv kjørevei til Bergen sentrum.

Skole- og barnehagetilbudet i området er bra med gangavstand til skoler og barnehager, samt idrettsanlegg og fritidsaktiviteter for barn i alle aldre.

De daglige handleturene tas på Rema 1000 Nattland eller Kiwi Birkelundstoppen. Er man på jakt etter et utvidet handle- og servicetilbud, vil man sette pris på gangavstand til Sletten senter med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud som blant annet Baker Brun, Vinmonopol, Meny, klesbutikker og Toppe blomster.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området med foten av Ulriken like utenfor ytterdøren. For deg som liker å trene innendørs vil MOVA, eller Nr1 Fitness med både egentrening og gruppetimer, være et godt alternativ.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst
Se vedlagt kart,

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

Økonomi

Sameiet
Sameiet består av 33 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 78/2369.

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

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Sameie har ingen fellesplikter.

Styreleder opplyser følgende:
Renovert tak i 2015.
Nye fasadeplater på bakvegg og endevegger.
Nytt vanninntak i 2018 (ny hovedledning og nye stoppekraner).

Sameie har drevet kontinuerlig vedlikehold siden 2014 hvor de forsøker å få gjort en ting eller to hvert år.

Vedtekter og ordensregler
Vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsopppgave.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0003233694

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 4 974,- pr. md. og inkluderer:
TV og internett, vedlikehold, driftskostnader og avdrag/renter lån.

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

Fellesutgiftene reguleres årlig med 4-5 % (med mindre større oppgraderinger må gjøres). Styreleder opplyser at det ikke foreligger planer om større arbeider per nå.

Andre løpende kostnader
Strøm til eget bruk, kommunale avgifter og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 8 894 434,- pr. 11.06.2025.
Andel fellesgjeld er kr. 292 972,- pr. 11.06.2025.
Andel fellesformue er kr. 11 618,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Spesifikasjon av lån
Bank: Dnb Eiendom AS
Lånenr.: 16368095692
Lånebeskrivelse: DNB
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 292 971,75
Total saldo lån: 8 894 433,57
Innfrielsesdato: 30.12.2043

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Styregodkjennelse: Nei.
Forkjøpsrett: Nei.

Dyrehold
Sameiets husordensregler: Husdyr kan holdes så lenge dette gjøres forsvarlig og at hensyn til andre beboere respekteres.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 14 993 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 954 436,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 817 745,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 107 050,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 405 184,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt, og kommer eventuelt i tillegg, selveier/rekkehus: 11.000,- Enebolig/tomannsbolig: 16.000,-

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 21.10.1996.
Arbeidets art: ENDRING
Bygningens art: BOLIGBYGG.

Det foreligger byggetillatelse, datert 11.05.1998.
Arbeidets art: FASADEENDRING
Bygningens art: BOLIGBYGG.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til bolig.
Eiendommen ligger i øvrig byggesone.

Følgende planer er gjeldende for eiendommen:

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.
PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.
- KOMMUNEDELPLAN: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS.
PlanID: 9730000, dekningsgrad 100 %.

REGULERINGSPLAN PÅ GRUNN: ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD.
PLANID: 10750000, dekningsgrad 100 %.

Følgende hensynssoner er gjeldende for eiendommen:
- KULTURMILJØ I KOMMUNEPLANEN. H570_3 - Landås.
Dekningsgrad 100 %.
- FARESONE I KOMMUNEPLANEN. H310_1 - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.
Dekningsgrad 100 %.
- GULSTØY I KOMMUNEPLANEN. H220_3 - Vei støy gul sone.
Dekningsgrad 40,8 %.

Det foreligger planer i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: www.bergenskart.no/braplan.

Konsesjon: Nei.
Odel: Nei.

Vei, vann og avløp
Vei:
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 35653, tgl. 30.12.1983 - Seksjonering
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82 / 2310

Dnr. 9776, tgl. 25.11.1955 - Bestemmelse om vann/kloakk
Uteglemt registrert
11.03.2024 Arkivref. 20/51605-6
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 6965, tgl. 30.07.1958 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vegg
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3265, tgl. 25.04.1964 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1018910, tgl. 06.12.2011 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Dnr. 1117405, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. 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
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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.

Konsesjon
Nei.

Odel
Nei.

Om oppdraget

Eiendommen
Sofus Madsens vei 9
161/1208/0/15 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Magnus H Ingebrigtsen og Mariell H Steffensen

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.

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-25-00132
Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

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

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

Følgende vedlegg er vedlagt i salgsoppgaven:
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energiattest

- Basiskart
- Planinformasjon fra Bergen kommune
- Husordensregler
- Vedtekter
- Kontroll av elektrisk anlegg

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 med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 / 5500,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos 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 14.000.000 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. 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 Weboppgjør 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 bygningssakyndig 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

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:

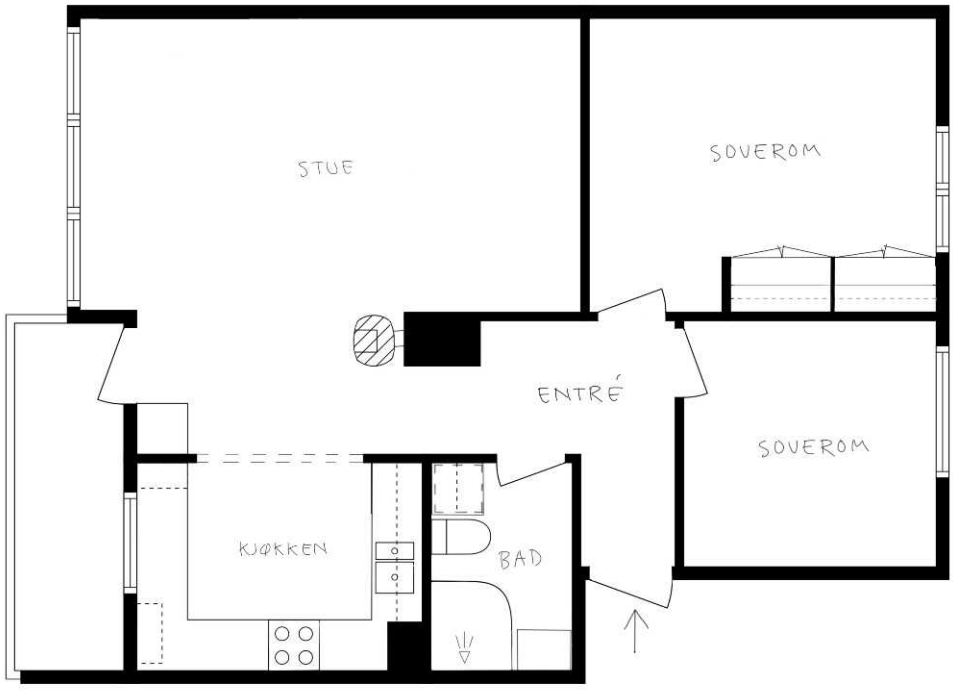
Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 900 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 990,00
Markedspakke STRIKE: 21 990,00

Oppgjørskostnad: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 9 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00

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 19.06.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

TEKNISKE DOKUMENTER

Sofus Madsens vei 9

Tilstandsrapport

3-roms leilighet
Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 1208, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18744-1284 **Referansenummer:** FY2039

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øistein Fotland **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er pent innredet med moderne kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

3-roms leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Platekledde fasader. Murte og støpte bærekonstruksjoner. Saltak, tekket med takstein på sperretak. Sameiet ivaretar utvendig vedlikehold. Kostnader fordeles.

INNVENDIG Gå til side

Pent innredet leilighet med kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet

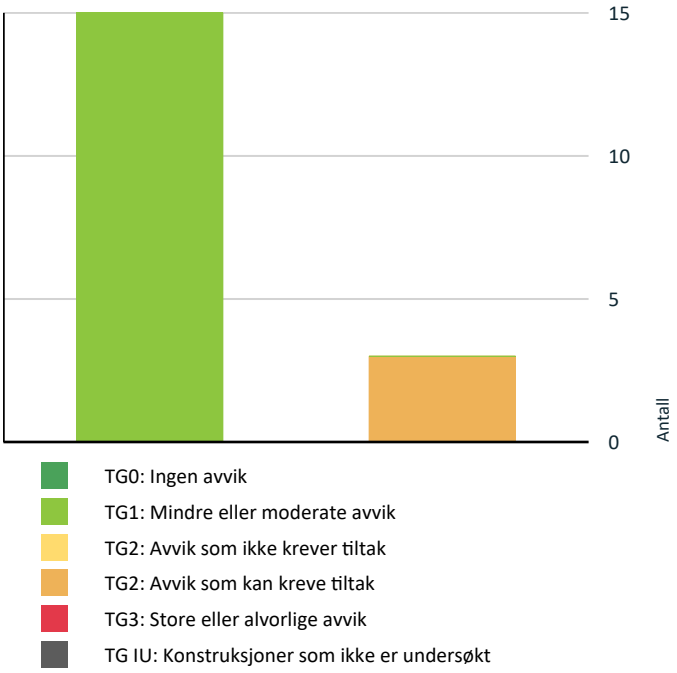
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mindre avvik er ikke kommentert.
Sameiet har tegninger i sine arkiver.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke vurdert, med mindre det er forhold som påvirker leilighetens standard og tilstand. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom (3,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET



Byggeår
1969

Anvendelse
Bolig

Standard
Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

Vedlikehold
Sameiet ivaretar administrasjon av felles vedlikehold. Kostnader fordeles.
I denne rapporten er det kun den aktuelle leiligheten som er vurdert. Byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

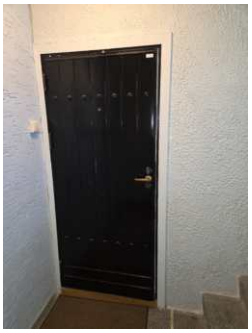
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand i forhold til alder. Vinduer mot øst fra 1979 har begrenset restlevetid i forhold til normale levetidsintervaller. Normalt vedlikehold må utføres for å opprettholde vinduenes levetid.

TG 1 Dører

Malt ytterdør til leiligheten.

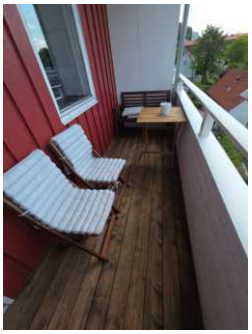


Entredør til leiligheten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er bygget utenfor stuen. Areal er ca. 5,5 m². Balkongen har terrassebord på dørken.
Rekkverkshøyde er ca. 1 m.

Tilstandsrapport

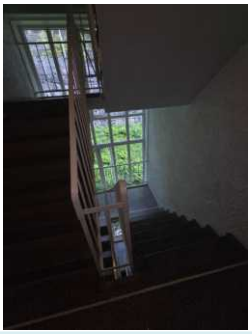




Rekkverkshøyde

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp med slipte trinn i felles trappegang.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten er oppusset og pent innredet med bordgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er moderne, og tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

Radon

Leiligheten ligger i 4de etasje, radonmåling er ikke aktuelt.

TG 1 Pipe og ildsted

Rentbrennende vedovn er montert i stuen. Det er ikke kjente pålegg fra feier eller branntilsyn til pipe eller ildsted.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (3,7 M²)

Generell

Badet er innredet i tidligere eiers eierperiode, opplyst i ca. 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD/VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2012

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Gulvet har varmekabler som oppvarmingskilde.

Årstall: 2012

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (3,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket ligger under dusjkabinettet og er ikke tilgjengelig for besiktigelse og vurdering.

Tilstandsrapport

Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at sluk er støpejernssluk fra byggeår og dermed har dette begrenset restlevetid i forholkd til normale levetidsintervallerfor slike installasjoner. Det anbefales at sluk skiftes.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett med tett bunn, vask og gulvmontert WC samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012







4. ETASJE > BAD/VASKEROM (3,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte er montert under himling/tak.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM (3,7 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

KJØKKEN

4. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (7,9 M²)

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er komfyr, innbygget oppvaskmaskin og oppvaskkum.



4. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN (7,9 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator over platetopp, med avtrekk til friluft.



Ventilator over kokeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Kobber vannledninger fra byggeår. Vannledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.
Det vites ikke om sameiet har planer om tiltak på anleggene.
TG2 settes pga anleggenes alder.

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

TG 2 Avløpsrør

Ukjent utførelse. Avløpsrør er innbygget og ikke tilgjengelig for besiktigelse.
TG2 settes pga. alder på anleggene.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventilasjon fra bad (vifte) og kjøkken (ventilator).

TG 1 Varmtvannstank

120 l. v.v.bereder er montert i kjøkkenbenken.



120 l. v.v.bereder er montert i kjøkkenbenk.

Andre installasjoner

Porttelefon er montert til hoveddør (ytterdør).

Tilstandsrapport



Porttelefon

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer er montert i skap i felles trappegang. Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider i nåværende eiers eierperiode. Kontrollrapport for hele anlegget er utført og denne påpeker enkelte mangler som anbefales utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ref. eier for samsvarserklæring som skal foreligge på arbeider utført i nåværende eiers eierperiode.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og det er kun foretatt enkle funksjonstester i tillegg til generell besiktigelse.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i leiligheten.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ikke funksjonsprøvet.

2. Er det skader på røykvarslere?
   Røykvarsler(e) er ikke funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

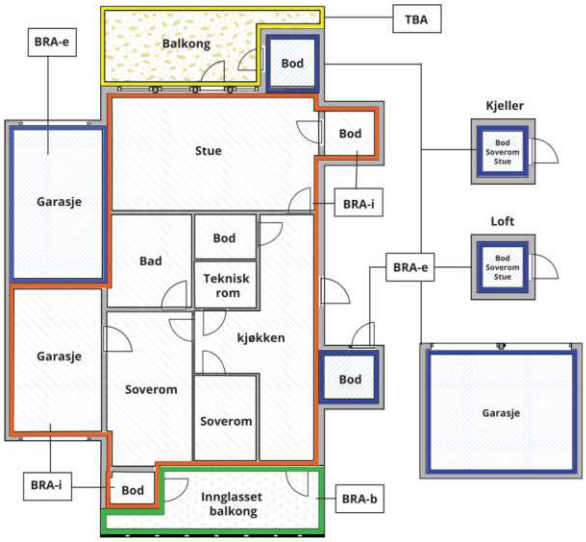
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	71			71	5
Fellesarealer		7		7	
SUM	**71**	**7**			**5**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré (6,3 m²), Stue (26,4 m²), Åpent kjøkken (7,9 m²), Soverom (8,6 m²), Soverom (14,3 m²), Bad/vaskerom (3,7 m²)		
Fellesarealer		Bod (4,5 m²) på loft (målt i ca. 1,5 m. høyde over gulv), Bod (2,5 m²) i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik er ikke kommentert.
Sameiet har tegninger i sine arkiver.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på el.-anlegg. samt utbedringsarbeider etter vannlekkasjer (forsikringssak). Ref. eiers egenerklæring for nærmere beskrivelse.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Byggetidens krav må legges til grunn ved vurderinger. Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest.

TakstKontoret - Øistein Fotland AS
Shetlands-Larsens vei 17
5143 FYLLINGSDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Øistein Fotland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1208		15	2585 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sofus Madsens vei 9

Hjemmelshaver

Ingebrigtsen Magnus Henneli, Steffensen Mariell Haugstvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i bydelen, med korte avstander til daglige tilbud og med buss i hovedveien.

Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig.

Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt via felles ledninger.

Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet via felles ledninger.

Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

Om tomten

Eiendommen er felles for sameiet og er pent opparbeidet med veier, plasser, grønne arealer og lekeplasser. Området fremstår som velstelt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2021	Ikke relevant for tilstandsrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				

Kommentar

Bygningsforsikring er felles for sameiet. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrappporten. Evt. avvik må avklares.	Ikke gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk/innredet ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt. Sameiet har tegninger i sine arkiver.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse/ferdigattest foreligger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede under befaringen og svarte på spørsmål/ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandstrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart og eiendomsopplysninger er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet via felles private ledninger i grunnen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	
3	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FY2039

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Ask Bergen

Oppdragsnr.
8-25-00132

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus H Ingebrigtsen	Mariell H Steffensen

Gateadresse
Sofus Madsens vei 9

Poststed	Postnr
BERGEN	5097

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 8-25-00132

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje på rør fra vaskemaskin under vask på kjøkkenet. Det ble ikke noen skade på bygningsmasse i leiligheten og tiltak ble iverksatt av Recover umiddelbart. Det ble gjennomført fuktmålinger i leiligheten etter hendelsen, og det ble ikke funnet tegn på fukt. Rør under vask ble forbedret av rørlegger i regi av Recover. Arbeidet er dokumentert i egen rapport.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se sak under feil og mangler.

Arbeid utført av: Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det har vært observert noen få kre over 4 år, noe vi tror er sølvkre. Vår oppfatning er at det er av ubetydelig karakter og ikke krever noen tiltak.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført arbeid i 2025. Utbedret stikkontakter på begge soverom og i stue. Arbeidet er dokumentert og samsvarserklært.

Arbeid utført av: Bergen Elektro Service

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bergen Elektro Servige har gjennomført el-kontroll av anlegget. Arbeidet er dokumentert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00132

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2015/2016 ble det utført vedlikehold av bygningsmassen utvendig. Tiltak omfattet nytt tak, piper, beslag, nedløp, betongreparasjon av balkonger og drenering av de, ny front og topp-rail på balkongene. Utskiftninger av vinduer på bakside av blokken, etterisolering og ny kledning av gavlvegger og bakvegg, samt rehabilitering av mellombygg.
Arbeid utført av	Hindenes Unneland & Juvik AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Reguleringsplan for Nattlandsveien, plan ID PLAN-2023/12925. Eiendommen ligger innen 50 meter fra plangrensen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skaderapport fra Recover som omtalt i et punkt ovenfor. Tilstandsvurdering er gjort i 2025 i forbindelse med salg.

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

Beskrivelse	Bergen kommune har varslet at det er utført en skredfareutredning i området.

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

Document reference: 8-25-00132

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 8-25-00132

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Henneli Ingebrigtsen	1f9d49c63b176f830d878a07674bd6686efc53c2	17.06.2025 19:19:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariell Steffensen	c847d0531a0324c715a83b9ef5776c82d3a3ef0a	17.06.2025 19:30:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-25-00132

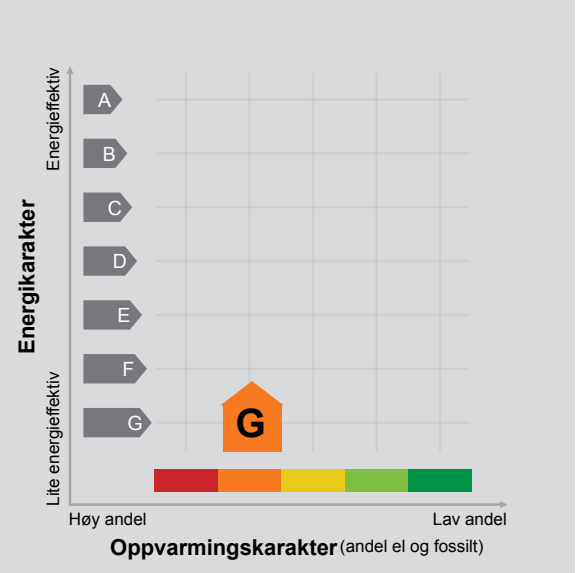
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Sofus Madsens vei 9
Postnummer	5097
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	1208
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139749294
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-136547
Dato	17.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

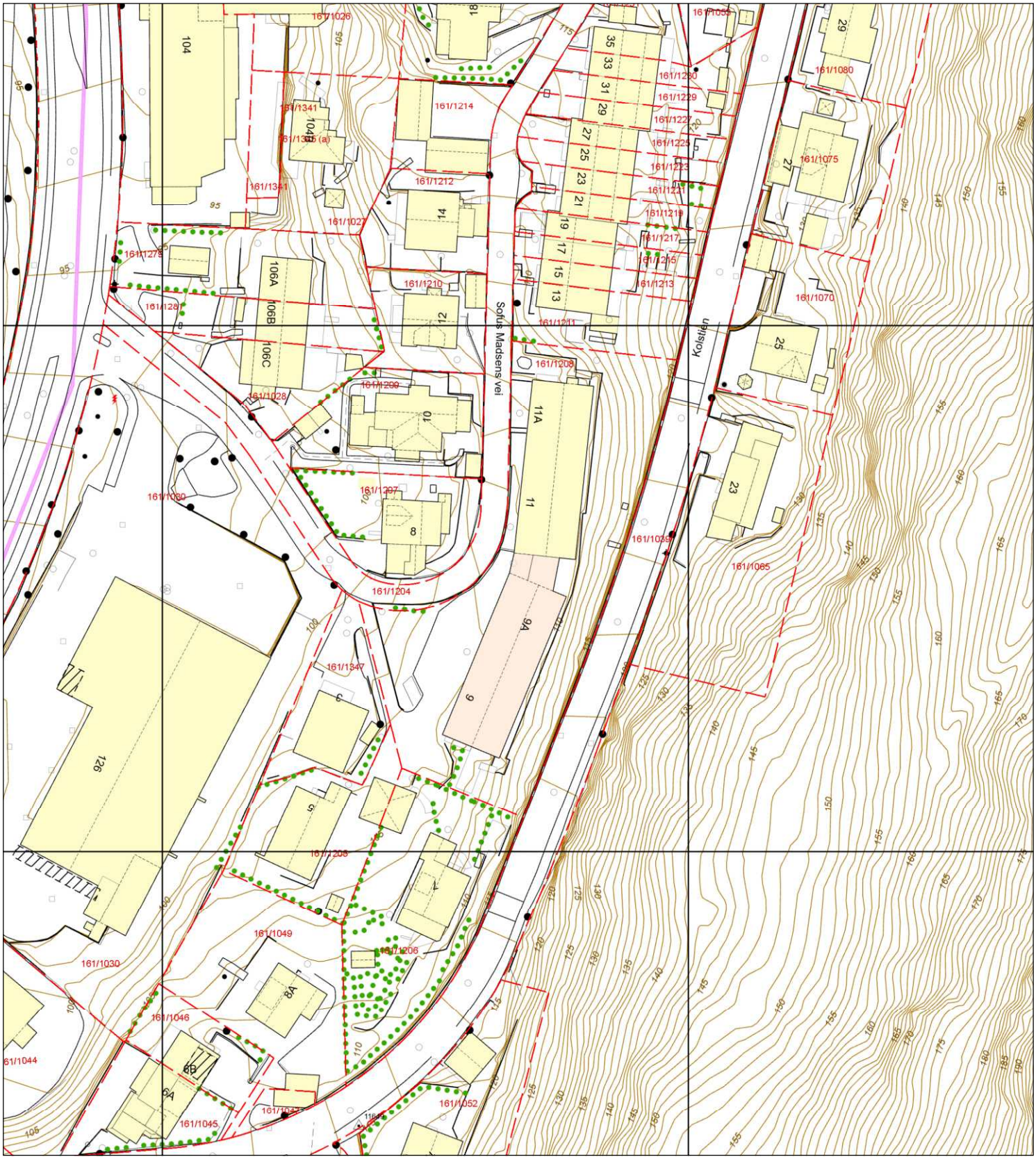
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 10.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1208/0/15
Adresse: Sofus Madsens vei 9, 5097 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1208/0/0
Utlistet 10. juni 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260871053	Grunneiendom	0	Ja	2 581,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.01.1954		100,0 %
10750101	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1030, NATTLANDSVEIEN 126	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.10.2009	200810480	< 0,1 % (2581,7 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10750101	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)

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
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	40,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
10950000	30	ÅRSTAD. GNR 15 BNR 2, DEL AV LANDÅSVEIEN 101X, 111X, 121X OG 131H SAMT ØVRE SLETTEBAKKEN	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1030	25592727-1	Tilbygg	Butikk/forretningsbygning	Igangsettingstillatelse	16.12.2020	202026565
161/1065	300314990	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.09.2014	201208985

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 10. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

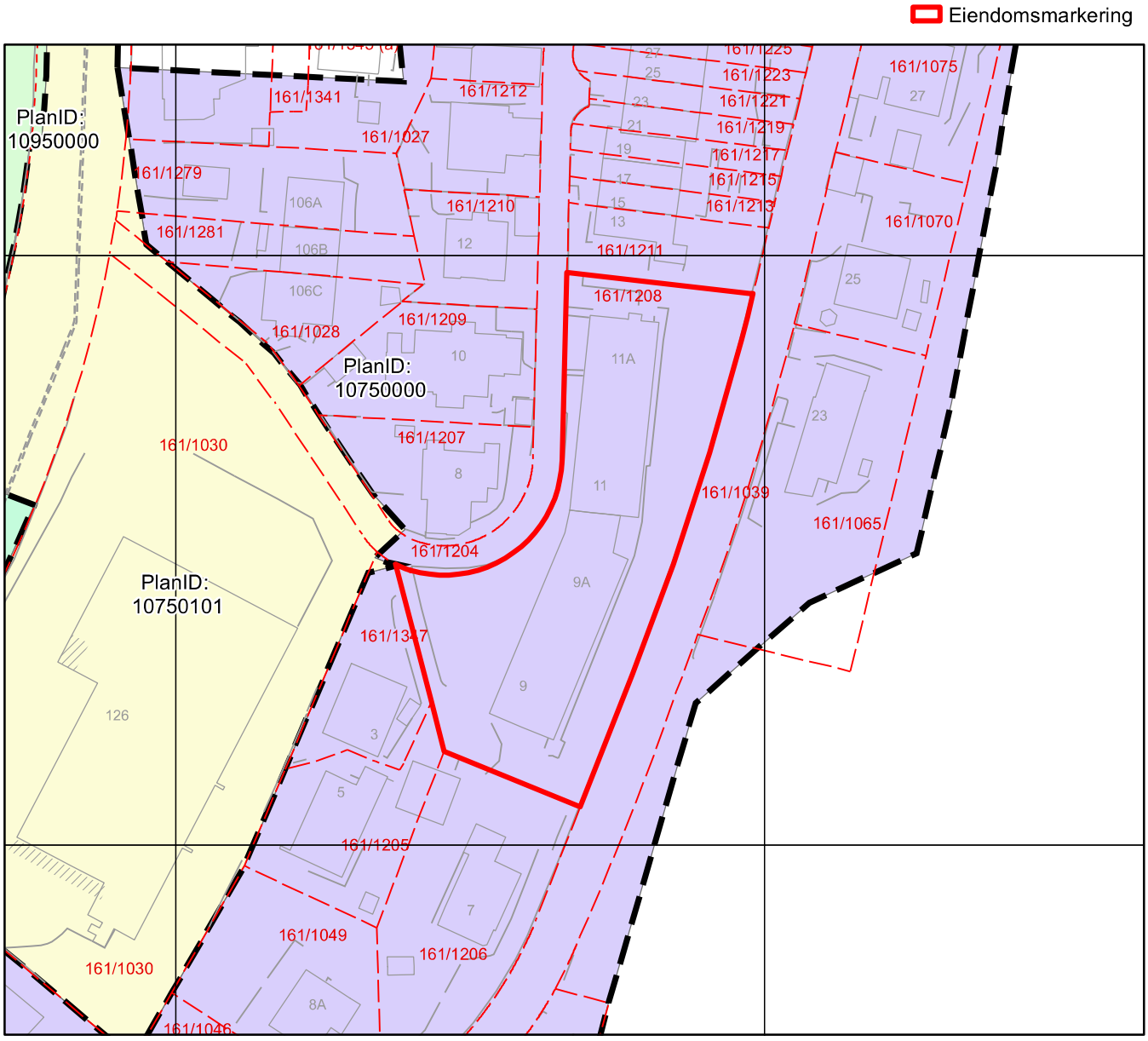
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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:
10750000, 10750101



BERGEN KOMMUNE

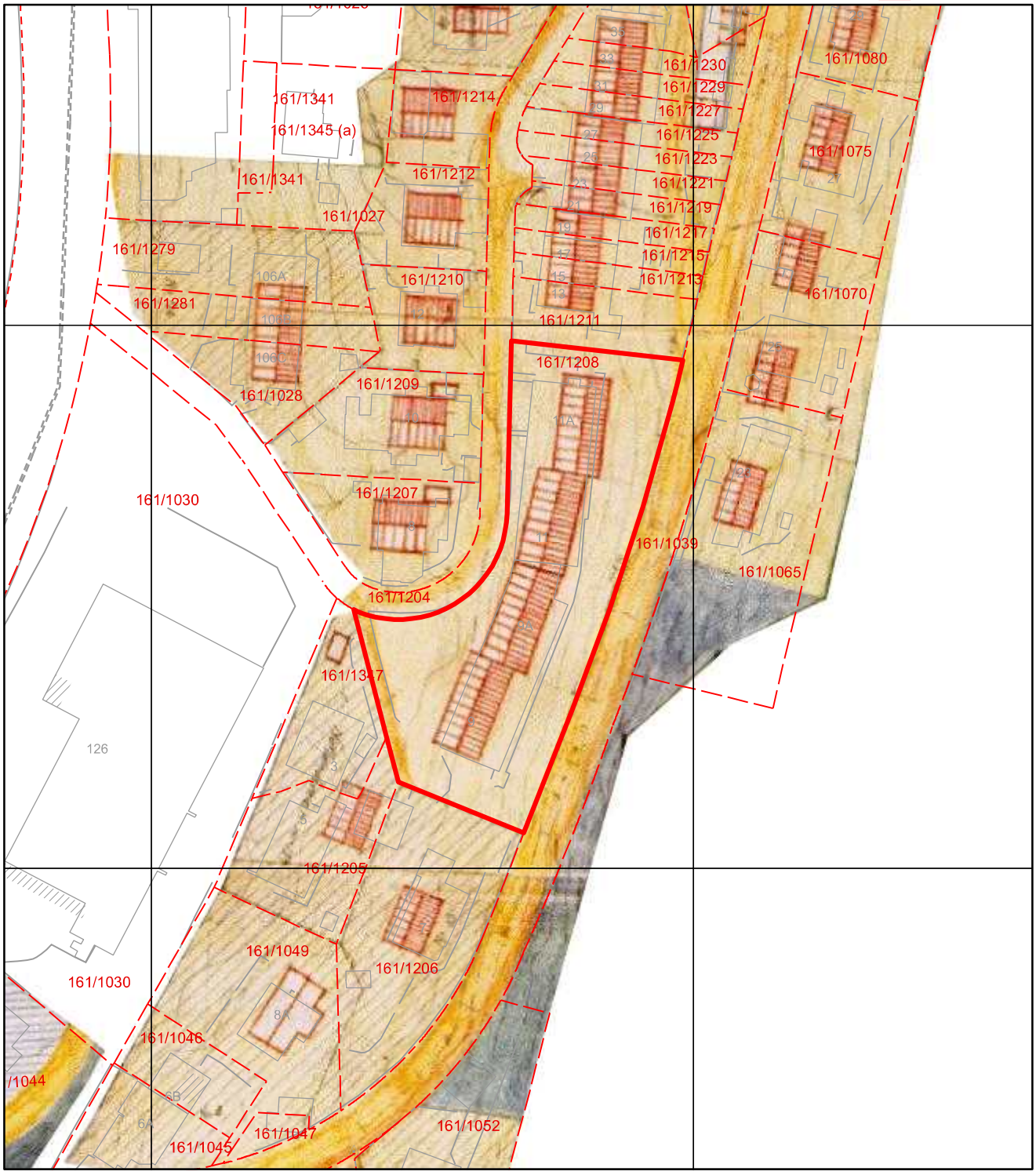
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10750000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Dato: 10.06.2025 Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN.
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN.

M. 1:500.


NY BEBYGGELSE


GARASJER


GARASJER, FREMTIDIG UTVIDELSE


LETT INDUSTRI


UTSKILTE TOMTER


BUTIKKER


PRIVATE GRØNTAREALER


FELLES —"—


EKSISTERENDE HUS SOM INNGÅR I PLANEN

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 25. JUNI 1953

RETTET 10-8-1953.

Kommuneplanens arealdel

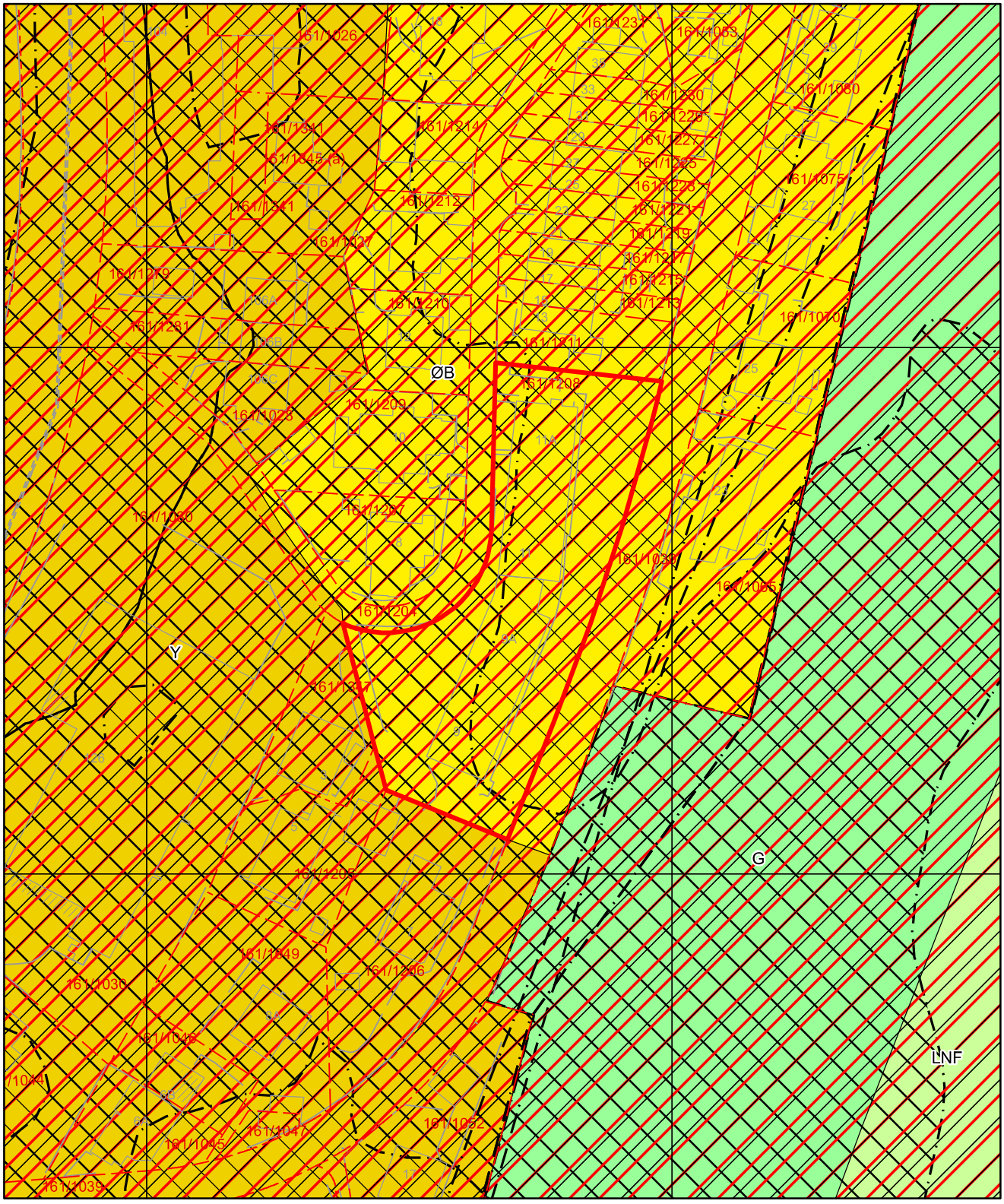
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.06.2025

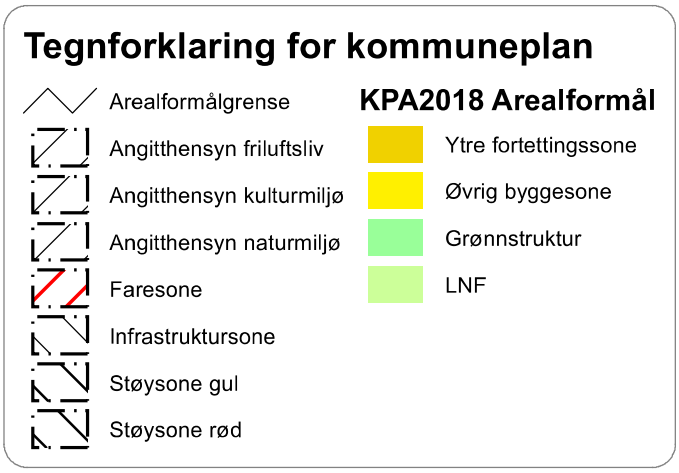
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Angitthensyn naturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

BERGEN KOMMUNE

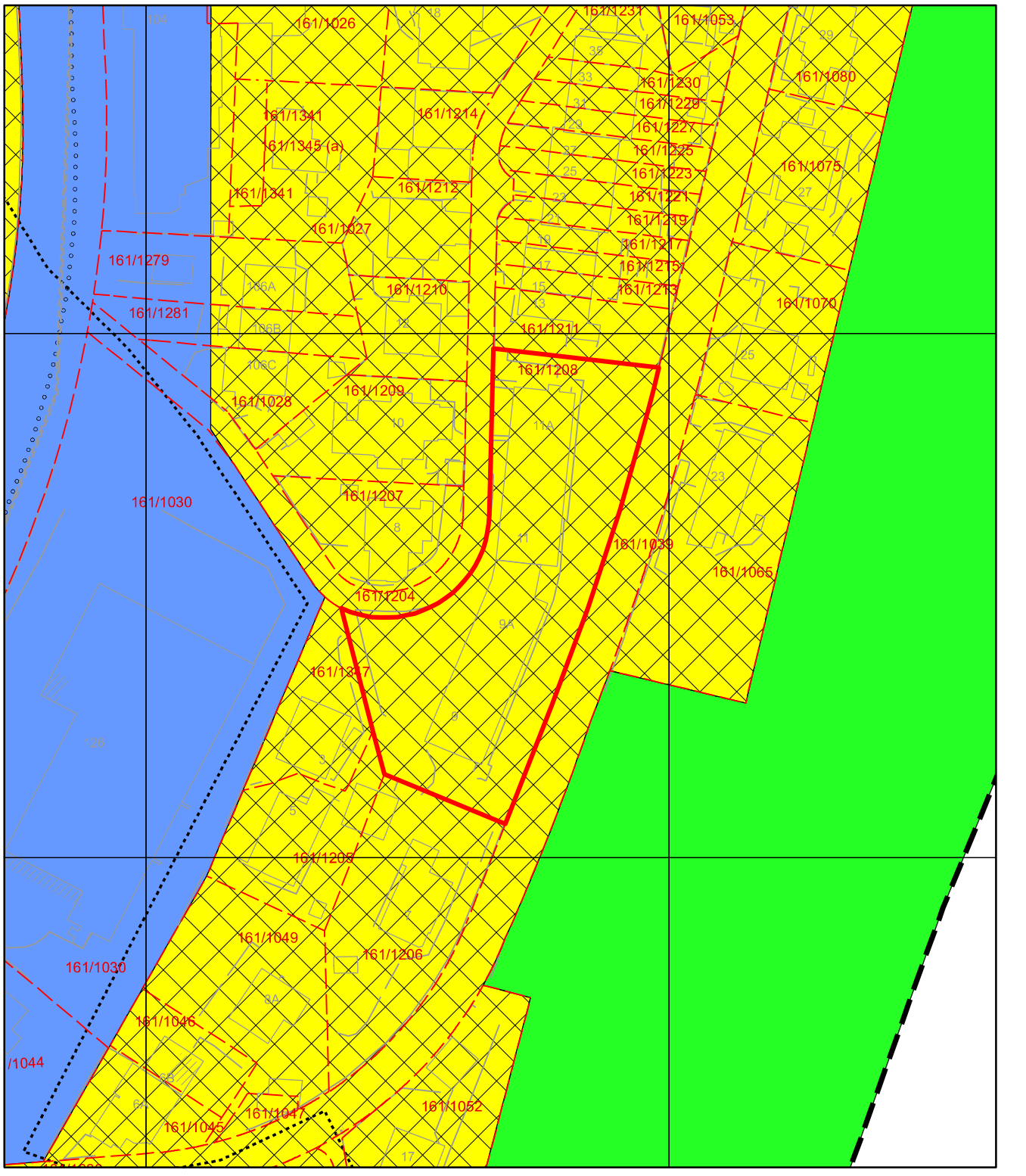
Kommunedelplan

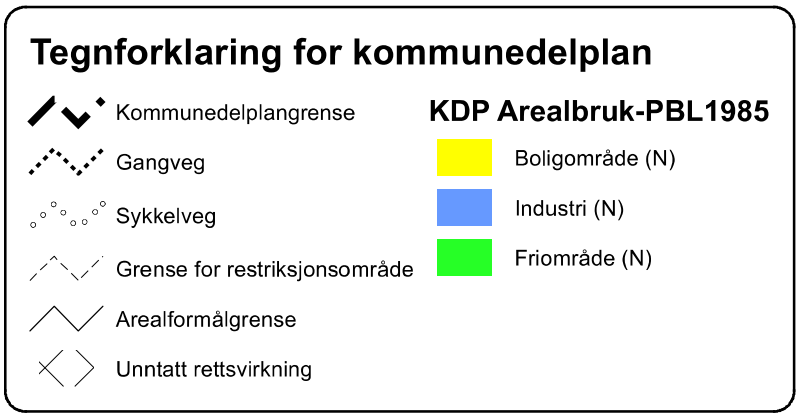
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.06.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1208/0/0
Adresse: Sofus Madsens vei 9 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Industri (N)
Friområde (N)

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SOFUS MADSENS VEI 9 – 11

§ 1

Sameiet Sofus Madsens vei 9 – 11 er et sameie bestående av 33 eierseksjoner på festet grunn i eiendommen.

§ 2

Bare enkeltpersoner kan være sameiere.

§ 3

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ladepunkt for el-bil o.l.
Sameiet star for elbilladepunkt og driften av disse. Dette bygges ut i takt med utviklingen, og så langt el kapasiteten i Sameiet er god nok. Bruken av ladepunkt betales gjennom bruk av ladeapp knyttet til et debetkort til den til enhvertids gjeldende kilowattpris for lading, satt av Styret.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 4

Erverver av seksjon behøver ikke godkjennes av styret.

Ved overdragelse av en eierseksjon skal skriftlig melding sendes styret med minst en måneds varsel.

Styret bestemmer hvem som skal leie garasje og parkeringsplass.

§ 5

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne i forhold til bruksenhetens areal (størrelsen på sameiebrøken).

Leiere av garasjer og parkeringsplasser betaler den leie som styret til enhver tid fastsetter.

Sameiet har panterett i den enkelte seksjon for den enkelte sameiers del av fellesutgiftene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6

Sameierne er èn for alle og alle for èn ansvarlig for de felles utgifter etter § 5.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

§ 8

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

§ 9

Styret – sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av årsmøtet.
   Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.
   Styret velger selv nestleder blant sine medlemmer.
4. Det tilstrebes at begge kjønn er representert.

§ 10

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er til stede og disse er enige. Ved stemmelikhet gjør ellers styrelederens stemme utslaget.

§ 11

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet. Årsmøtet ansetter forretningsfører.

§ 12

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen juni måneds utgang. Innkallelse skjer med minst 8 – åtte – dagers varsel. Sammen med innkallelsen skal følge dagsorden, og revidert regnskap med revisors beretning. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameier som ønsker en spesiell sak behandlet på årsmøtet, må senest 21 dager før årsmøtet ha sendt skriftlig forslag om dette til styret.

På det ordinære sameiermøtet behandles og avgjøres:

a) Årsregnskapet
b) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
c) Valg av revisor
d) Godtgjørelse til styret
e) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13

Årsmøtet ledes av styreleder.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 5.

§ 14

Revisor velgers av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt i hans sted.

§ 15

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte som ordinært sameiermøte og behandler kun de saker som er nevnt i innkallelsen. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 16

I årsmøtet har sameierne èn stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt.

§ 17

Forandringer av eller tilføyelser til disse vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på ordinært eller ekstraordinært årsmøte for å bli vedtatt.

§ 18

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

FOR

Sameiet Sofus Madsens Vei 9-11

Revidert 10.04.2021

Av styret

La disse følge leiligheten!

Sameiet Sofus Madsens Vei 9-11

HUSORDENSREGLER

Generelt om ro og stillhet:

1. Alle som bor i Sameiet, skal bidra til ro og orden. Og de plikter å følge de til enhver tid gjeldene regler. Det er i beboernes egen interesse å sørge for at støynivået er tilpasset, for ikke å sjenere de andre beboerne. Dette gjelder alt aktivitet og radio/tv og bruk av egen vaskemaskin. Etter klokken 22:00 skal det være «ro».

2. Arbeid som medfører bråk, slikt som opp-pussings arbeider skal være avsluttet klokke 20:00 mandag til fredag. Innen klokken 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro i Sameiet.

3. Ytterdører skal være låst 24/7. Det samme gjelder branndører på loft

Husdyr

4. Husdyr kan holdes så lenge dette gjøres forsvarlig og at hensyn til andre beboere respekteres. **Etterlatenskaper skal plukkes opp og kastes i restavfallet. Dette gjelder både ute og inne.**

Dugnad

5. Vi har ingen felles arbeidsplikter, men det utelater ikke eget ansvar for å holde eiendommen ryddig. Uønsket reklame o.l. skal kastes i avfallsdunker, ikke ligge å flyte ved og på postkassene

Bruk av fellesrom og areal, ute og inne.

6. Fellesrom skal ikke brukes til andre formål enn tiltenkt. Settes det noe ned i kjeller / opp på loft i påvente av avhending o.l **SKAL DETTE VÆRE MERKET MED NAVN OG LEILIGHETSNUMMER. Eller blir dette kastet**!

7. Husets felles vaskeri kan benyttes av alle. Det kan brukes alle ukedager mellom 08:00-22:00. Tørketrommel skal renses / tømmes etter bruk. Hent ditt tøy i tørketrommel etter ditt bruk, selv om det ikke står noen brukere på listen etter deg. Feil på utstyr meldes styret.

8. Tørking av tøy på altan er lov, men det skal ikke synes fra veien. Risting av matter/dyner etc. ut gjennom vindu eller ut fra altan er forbudt. Kasting av boss/sneiper etc. ut fra altan eller ut vindu er å regne som forsøpling og er derfor FORBUDT
9. Garasjer og parkeringsplasser er tildelt og forbeholdt dem som til enhver tid leier disse. Ønske om garasjeplass meldes til styrets leder og tildeles etter venteliste.

   Plass merket med elbilladeskilt er forbeholdt kun til bruk for lading av Elbil/Hybridbil og kan benyttes av alle. Plassen er ikke en ordinær parkeringsplass. Når bilen parkers på ladeplassen skal ladingen begynne straks. Når lading er avsluttet, skal bilen flyttes. Presisering: Når bilen ikke lades, skal ikke plassen brukes til parkering av bil. Brukere er pliktig til å ha skaffet seg bruker identifikasjon på ladeutstyret og gjøre seg kjent med ladeutstyr på forhånd, før parkering av bil på ladeplass.

   Gjeldene app /applikasjon bærer navnet **BILKRAFT**

   Det skal være fri tilkomst til trapper og garasjer.
   Parkering som hindrer / blokkerer garasjene må ikke forekomme.

ANNET og Utfyllende opplysninger:

Bruk av fryseboks i bod kan aksepteres. Strømforbruk belaster da felles strøm abo. og må meldes fra om til styret, slik at leilighet/beboer blir belastet med kr.100,-/år for strømforbruk.

Trappeløp og korridorer skal holdes fritt for «ting og tang» som kan være til hinder for øvrige beboere. Trapper og korridorer er felles rømningsvei og skal derfor være fri for alle hinder.

Sykkel og lignende, parkers og oppbevares i egen bod eller avsatt plass i kjeller.

Ved skader som vannlekkasjer skal styreleder varsles omgående for derved å kunne melde skaden til forsikringsselskap. Sameiets bygningsmasse er forsikret i NBBL/Parter/If via BOB. **Innboforsikring holder dere selv.**

Sikringsskap til den enkelte leilighet SKAL til enhver tid holdes låst.

Vi har et godt og ryddig bomiljø i Sameie! La oss sammen ta vare på dette 😊

ELK03 - Sluttkontroll v.240703 (Signatur + bilder) - 2025-06-18

Kontrollert av

INSTALLATØR
Rolf Erik Ådland

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Magnus Ingebrigtsen
Kontaktperson	
Adresse	Sofus Madsensvei 9
Postboks	
Postnr/Sted	5097, Bergen
Telefon	
Epost	
Kundenr	966876855

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Magnus Ingebrigtsen
Adresse	Sofus Madsensvei 9
Postnr/Sted	5097, Bergen
Husnr/Bokstav	
Boligmappa-ID	

ORDREOPPLYSNINGER

Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato/Planlagt ferdig
25390		

UTARBEIDET AV

Firma/Navn	BERGEN ELEKTROSERVICE A/S
Kontaktperson	Endre Rognsvåg
Adresse	Inndalsveien 61, 5063, BERGEN
Postnr/Sted	5063, BERGEN
Telefon	55 20 79 40
Epost	faktura@bergenelektroservice.no
Nelfo medlemsnr	
Organisasjonsnr	936283101
Elvirksomhets-ID	

ANLEGGSBESKRIVELSE

○ Nyanlegg ◉ Utvidelse ○ Endring

Utgave (NEK 400)
2022

Type installasjon:
Boligblokker

Utført i henhold til:

☑ NEK 400 (Angi utgave):

☐ Annet

Norm (Annet)
Ingen

RAPPORTENS OMFANG

○ Hele anlegget

◉ Anleggsdel

Anleggsdel
Ingen

RISIKOVURDERING

1.1 Er det foretatt risikovurdering av anlegget?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

VISUELL KONTROLL

2.1 Er utstyr montert i henhold tilonteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.2 Er kabler og utstyr betryggende festet?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.3 Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.5 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.6 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.7 Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.8 Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.9 Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.10 Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp ognullspenningsutløser?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.11 Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.12 Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.13 Er anlegget tilstrekkelig merket?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.14 Er alle tilkoblinger riktig utført?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.15 Er skjult varme dokumentert og eier informert?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.16 Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.17 Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overleverttil eier/bruker?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

2.18 Er det montert nødvendige overspenningsvern?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

MÅLING/PRØVING

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt ogfunnet i orden?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Måleverdi ?
0.15 Ohm

Kommentar
Ingen

3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Måleverdi M?
372 MOhm

Kommentar
Ingen

3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?Angi metode og verdi.
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Måleverdi ?
Ingen

Kommentar
Ingen

3.4 Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3.5 Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3.6 Er det målt gulv- og veggresistans?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3.7 Er det kontrollert spenningsfall?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

Måleverdi V
Ingen

3.8 Er anlegget funksjonstestet?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

3. 9 Er det foretatt polaritetskontroll?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

GENERELT

4.1 Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

4.2 Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

4.3 Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

4.4 Er, eller blir, dokumentasjon overført Boligmappa?
◉ Ja ○ Nei ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Spikret kabel fra koblingsboks og montert stikkontakter på stue, gang og to soverom.

Elektriker

Navn
Endre Rognsvåg

Dato
18-06-2025

Signatur

Kontrollert av

Navn
INSTALLATØR

Signatur

Dato
18-06-2025

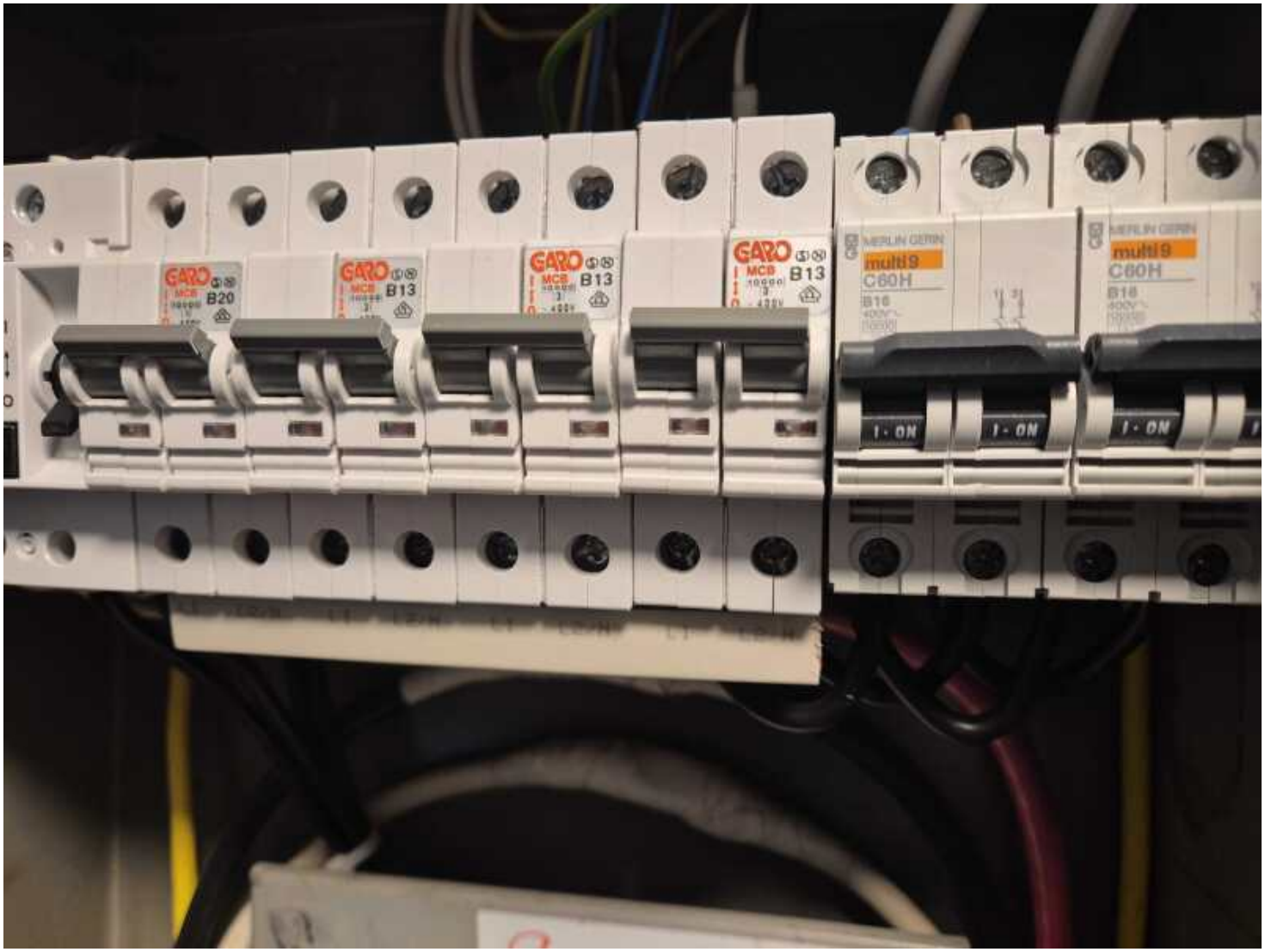





16A
250V~


GARO
MCB
B13
MERLIN GERIN
multi9
C60H
B16
400V
24727
0 · OFF
onnline
94 ETG 15




GARO
MCB
B20
GARO
MCB
B13
GARO
MCB
B13
GARO
MCB
B13
MERLIN GERIN
multi 9
C60H
B16
MERLIN GERIN
multi 9
C60H
B16
1 - ON
1 - ON
1 - ON



ELK18 - Per. kontroll Bolig NEK 405-2 (Signatur test) - 2025-06-18

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

ELEKTROINSTALLATØR

Firma/Navn	BERGEN ELEKTROSERVICE A/S
Kontaktperson	
Adresse	Inndalsveien 61, 5063, BERGEN
Postnr/Sted	5063, BERGEN
Telefon	55 20 79 40
Epost	faktura@bergenelektroservice.no

OPPDRAGSGIVER/KUNDE

Firma/Navn	Magnus Ingebrigtsen
Kontaktperson	
Adresse	Sofus Madsensvei 9
Postnr/Sted	5097, Bergen
Telefon	45254939
Epost	Magnus.ing@gmail.com
Kundenr	966876855

ORDRE

Ordrenummer	25390

ANLEGGSADRESSE

Firma/Navn	Magnus Ingebrigtsen
Adresse	Sofus Madsensvei 9
Postnr/Sted	5097, Bergen
Boligmappenr	

ANLEGG - KONTAKTPERSON

Navn:	Magnus Ingebrigtsen
Telefon	45254939
E-post:	Magnus.ing@gmail.com

- (●) Eier
- ( ) Bruker
- ( ) Annet

ANLEGGSBESKRIVELSE

Angi utgave (NEK 400)
2022

Type anlegg
TT

Hvis annet, beskriv norm
Stikkontakter i stue, gang og to soverom er fra 2025. Ellers er anlegget av eldre dato

Byggeår:
1959

Senere utbedret:
2014, 2025

Utført i henhold til:

- [x] NEK 400 (Angi utgave):
- [x] Annet

Arb. beskrivelse:
Kjøkkenet er oppgradert før 2014. Bad oppgradert i 2014. Stikkontskter på stue, gang og soverom i 2025.

Merknader

Må utbedres omgående:
Ingen

Må utbedres innen angitt frist:
Ingen

Forslag til forbedringer:
Ingen

Frist for utbedring:
Ingen

Neste periodiske kontroll:
Ingen

Måling/prøving

Isolasjonsresistansen på installasjonen
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

M?
132 MOhm

Temperatur/Varmgang i fordeling
( ) Ja (●) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Kan ikke kjenne varmgang med hånden. Ikke termografert.

°C
Ingen

Kontinuitet i jordledninger og utjevninger
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Kontinuitet på kurs 6 for lampe i kjøkkenet er målt til 0.44 Ohm som er noe høyt for avstanden til sikringsskapet. Mulig dårlig kobling i takboksen. Se egen kommentar om denne.

?
Ingen

Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Jordfeilbryter fungerer

Verdi
25.5 mA

Overgangsmotstand til jord
(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar
Laveste måleverdi på kurs 7.

?
132 MOhm

Automatisk utkobling
( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

A
Ingen

Gulv- og veggresistans
( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

Verdi
Ingen

Andre målinger
( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

Verdi
Ingen

SELV, PELV og elektrisk adskillelse
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Ingen

M?
Ingen

Sikringsskap

Tilgjengelig for ettersyn
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Merking av kurser og utstyr
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Kursfortegnelsen er skrevet med penn og kunne med fordel vært oppdatert.

Defekt utstyr, bunnskruer,sikringsautomater/elementer og rengjøring
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Forhold mellom kabler og vern
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Utstyrets kapslingsgrad
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Sikringene er avdekket med ASD-deksel.

Kabelinnføringer
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Tilkoblinger og varmgang
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Overspenningsvern
○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar
Det er ikke montert overspenningsvern i fordelingen

Jording

Hovedjord tilkoblet
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Tilleggsutjevningsforbindelser
○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Jording av stikkontakter og utstyr
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Installasjon

Bruksendring
○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter,plugger, motorer med mer
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Under visuell inspeksjon er det ikke detektere noe varmgang

Utstyrets kapslingsgrad
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Utstyr montert ihht monteringsanvisninger
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Vedlikehold av utstyr
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Lampen over speilet virker ikke.

Kabler, ledninger og bevegelige ledninger
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Det er brukt skjøteledning til kjøleskapet og mikrobølgeovnen på kjøkkenet. Ledninger mellom bryter og stikk ved mikrobølgeovn mangler rør. Kabel mellom samme stikkontakt og stikk bak mikrobølgeovn er ikke festet tilstrekkelig.

Branntetting
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Det er brukt silikon i gjennomføringen av 2 kabler fra trappegangen og inn i kjelleren.

Belysningsanlegg
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Taklampene på soverommene og en spott-skinne på stuen er koblet til med lampettledning i stikkontakt. Disse lampene regnes som fast installasjon og burde vært koblet til med mer permanent. Takboks over lampe på kjøkkenet er kledd inne og det er ikke tilkomst til denne. Tilførsel til taklampe på bad kommer har for ko

Varmeanlegg
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Det er gjort oppdateringer på badet i 2014. Dette er utført av fagfolk ifølge tidligere eier, men det foreligger ikke samsvarserklæring.

Generell betraktning om den faste installasjonenstilstand
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Noen punkt som nevnt over er ikke utført fagmessig, selv alder tatt i betraktning.

Eventuelt
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Det er en forbindelse mellom kurs 6 og 7 der det fortsatt er spenning mellom fase og jord på den ene når så lenge den andre kursen er slått på. Dette bør sjekkes og utbedres.

Brannvern

Brannslukningsutstyr og rømningsveier
○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Brannvarslingsanlegg
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Nye batterier i røykvarslere

Informasjon

Eier/brukers ansvar
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Samsvarserklæring og dokumentasjon
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Det mangler dokumentasjon for badet.

Belysning og varme
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Se eget punkt

Kabler og skjøteledninger
○ OK ◉ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar
Skjøteledninger bør ikke brukes permanent.

Spesielle hensyn i barnerom
○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Forsvarlig bruk av forbruksapparater
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Overspenningsvern
○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Jordfeilbryter
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Batteribytte på røykvarsler
◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Generelt

Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?
○ Ja ○ Nei ◉ Ikke aktuelt

Denne dokumentasjonen er i samsvar medNELFOs standardiserte sjekklister ogdokumentasjonsskjema.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjonsamt oppdragsgivers påvisninger og informasjon.

Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold omskjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke.

Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405(krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Kontrollert av:

Dato:
17.06.2025

Sertifikatnummer:
Ingen

Rettet av:

Dato:
Ingen

Sertifikatnummer:
Ingen


clas ohlson



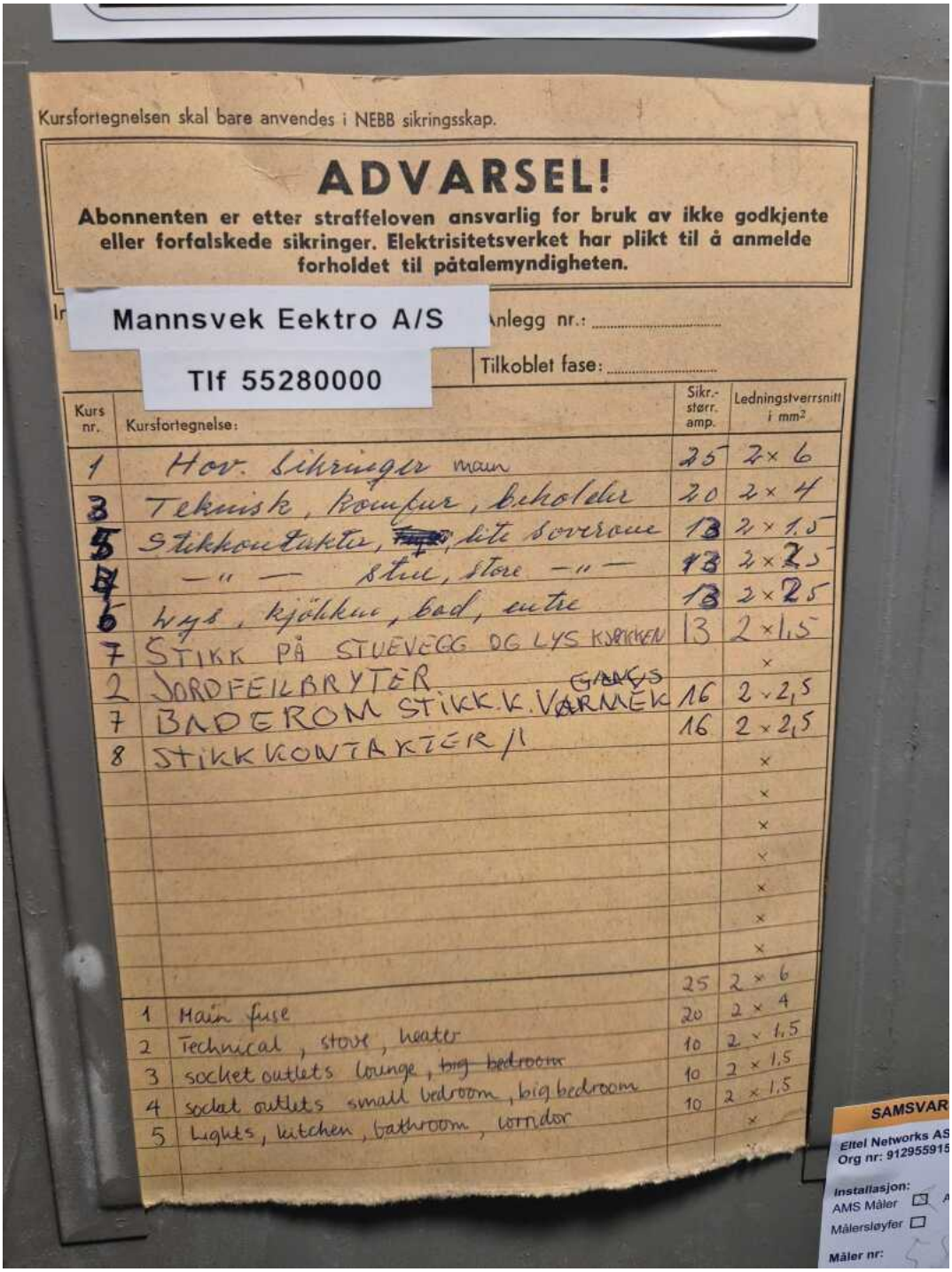












Kursfortegnelsen skal bare anvendes i NEBB sikringsskap.

ADVARSEL!

Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetsverket har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.

Mannsvek Eektro A/S

Tlf 55280000

Anlegg nr.: .....

Tilkoblet fase: .....

Kurs nr.	Kursfortegnelse:	Sikr.-størr. amp.	Ledningstverrsnitt i mm²
1	Hov. sikringer maun	25	2×6
3	Teknisk, kompur, beholder	20	2×4
5	Stikkontakter, lite soverom	13	2×1,5
4	— " — stue, store — " —	13	2×2,5
6	wyd, kjökken, bad, entre	13	2×2,5
7	STIKK PÅ STUEVEGG OG LYS KJØKKEN	13	2×1,5
2	JORDFEILBRYTER GANGS		×
7	BADEROM STIKK.K. VARMEK	16	2×2,5
8	STIKKKONTAKTER/1	16	2×2,5
			×
			×
			×
			×
			×
			×
			×
1	Main fuse	25	2×6
2	Technical, stove, heater	20	2×4
3	socket outlets lounge, ~~big bedroom~~	10	2×1,5
4	socket outlets small bedroom, big bedroom	10	2×1,5
5	Lights, kitchen, bathroom, corridor	10	2×1,5
			×

SAMSVAR

Eltel Networks AS
Org nr: 912955915

Installasjon:
AMS Måler ☐
Målersløyfer ☐

Måler nr:















Nabolagsprofil

Sofus Madsens vei 9 - Nabolaget Kolstien/Gerhard Grans vei - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Henrik Jægers vei Linje 6, 20, 49, 81	3 min 0.2 km
Sletten Linje 1	15 min 1.3 km
Nesttun terminal Buss, trikk	8 min 4.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 5.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 6.1 km

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	18 min 1.6 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	21 min 1.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 2.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	7 min 3.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
NTG Brann Stadion	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

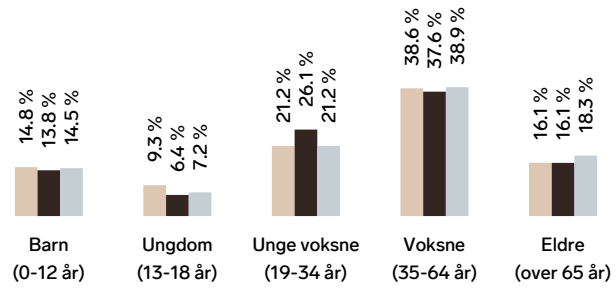
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolstien/Gerhard Grans ve...	1 062	478
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mannsverk barnehage (0-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km
Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Nattland	2 min
Rema 1000 Landås PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

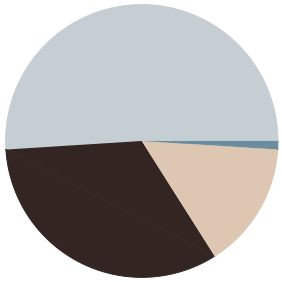
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

Øvre kolstien 36 Ballspill	6 min 0.4 km
Gerhard Gransvei ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
MOVA Landås	5 min
Bergen Tennis Arena Treningssenter	11 min

Boligmasse



- 15% enebolig
- 33% rekkehus
- 51% blokk
- 1% annet

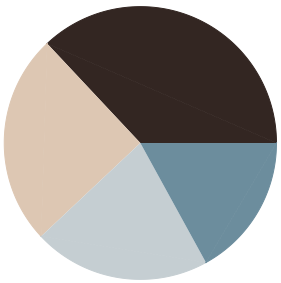
«Rolig, sentralt, gode kommunikasjoner og turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	14 min
Apotek 1 Nattland	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

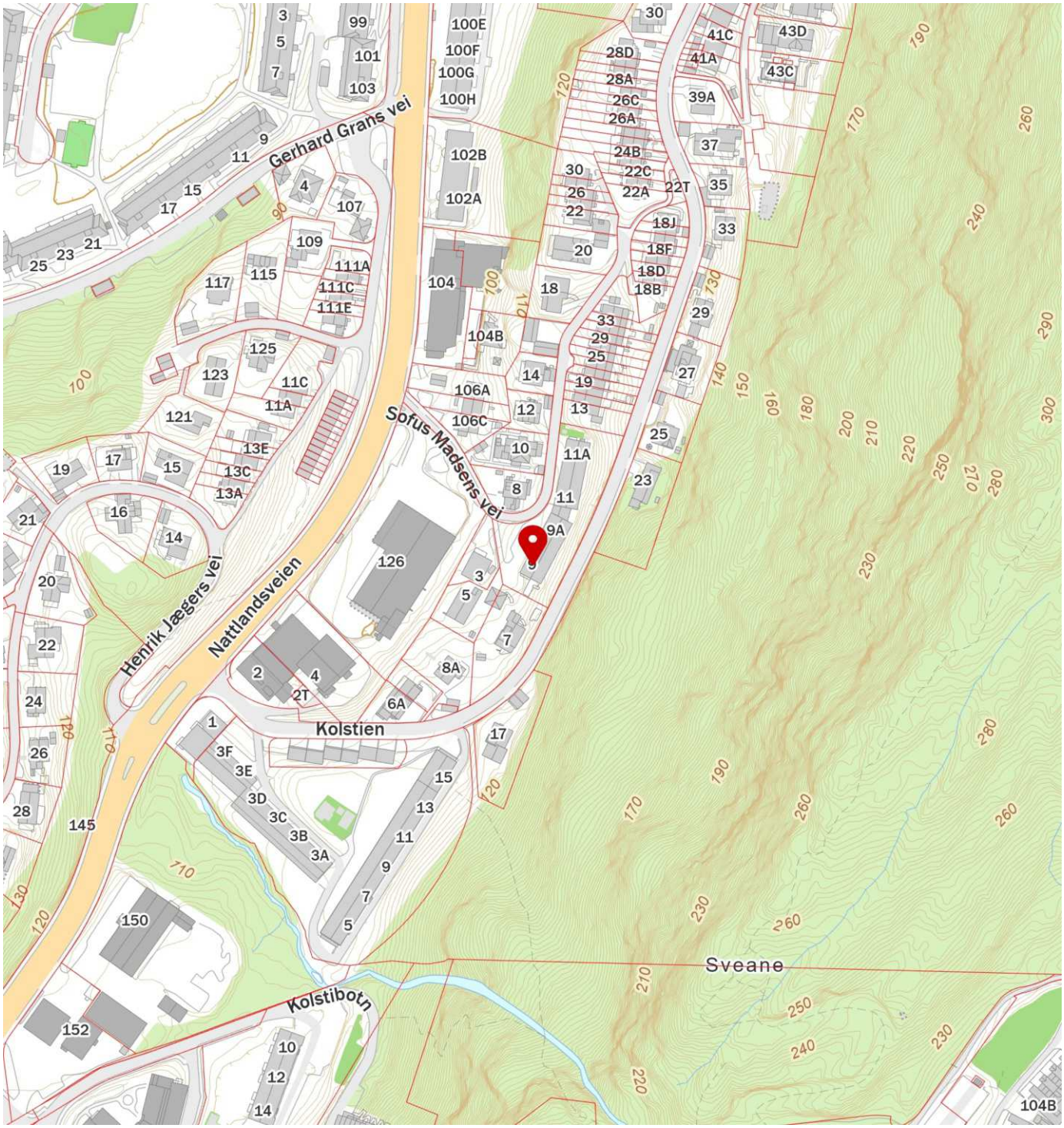


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 11 000**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

ASK EIENDOMSMEGLING

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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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 salgsoppgaven 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 salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00132
Adresse: Sofus Madsens vei 9, 5097 Bergen
Betegnelse: Gnr. 161, Bnr. 1208, Snr. 15, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr 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 19.06.2025

Salgsoppgave: 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 _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

ASK
EIENDOMSMEGLING

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no