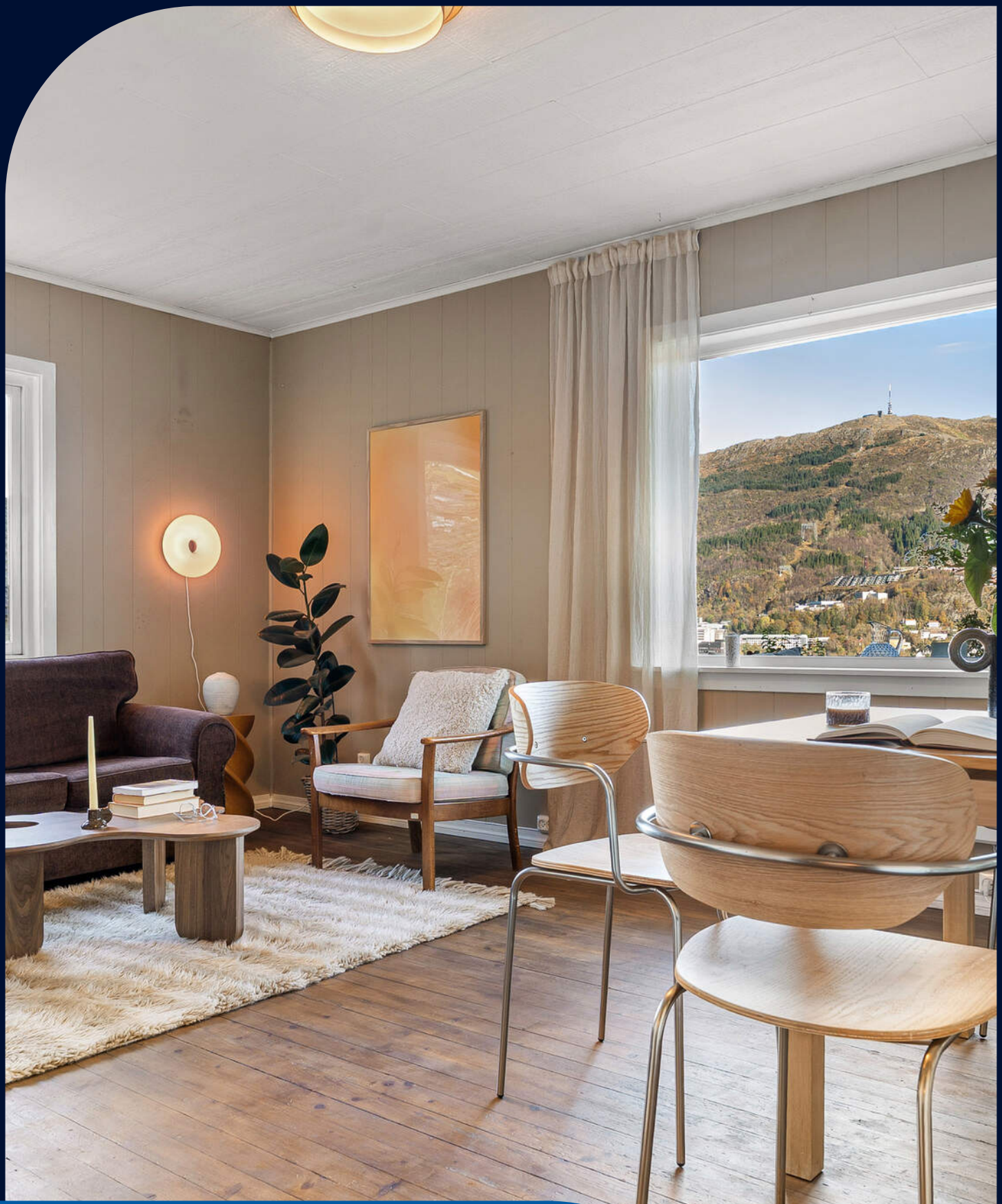


Velkommen til

Søndre Skogveien 117
5073 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Søndre Skogveien 117
5073 Bergen

3-roms med vid utsikt og balkong. Parkeringsmuligheter. Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett. Løvstien rett bak

Her får du 63 m² med to soverom, separat kjøkken og lys stue med karakterfullt heltregulv og vedovn. Fra stuen og balkongen skuer du utover Bergensdalen mot Ulriken. Her i Solheim får du mye bolig for pengene, og bor sentralt – et godt sted å starte boligreisen!
-Privat blindvei med parkeringsmuligheter
-Buss like ved. Gangavstand til Bybanen og dagligvarer
-Løvstien rett bak huset
-Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
-TV/internett inkludert
-Gode bodarealer
-Aksjelag med 56 boliger og store fellesarbeider utført: tak/takrenner i 2011 og rørfornying av avløp i 2017–2020 ifølge laget.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 330 000
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	159 206
Omkostninger*	kr	5 000
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 494 206
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 300
BRA/BRA-I		72/63 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Aksjeleilighet
Eierform		Aksje
Byggeår		1955
Etasje		2
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler

906 04 048
andreas.salbu@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 330 000**
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	**159 206**
Omkostninger*	kr	**5 000**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 494 206**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 300**

***Omkostninger**
Noteringsgebyr: kr 1 000,-
Eierskiftegebyr: kr 4 000,-

Sum omkostninger: kr 5 000,-

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 300 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel-TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Rentedel på lånet utgjør for oktober 2026 kr 864. Avdragsdel utgjør kr 358.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 08.10.2026. Selskapet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av selskapet til enhver tid.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som aksjeselskapet til enhver tid har inngått.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi
Annuitetslån med flytende rente 6.6 %, gjenværende løpetid 24 år.
Total fellesgjeld for selskapet er kr 8 691 518,- pr. 31.12.2026 og lånevilkårene er:

Type: Annuitetslån
Andel av saldo: kr 159 206,-
Restløpetid: 24 år
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,85 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnadene må du regne med utgifter til strøm, innboforsikring, ev. oppgradering av tv/internett, ved til fyring om ønskelig, m.m. Listen er ikke uttømmende.

Registerbetegnelse
Aksjenummer: 41 i Løbergsbygg AS, org.nr.: 930704202.

Om aksjeselskapet
AS Løbergsbygg er et boligaksjeselskap (org.nr. 930 704 202) med forretningskontor i Bergen kommune. Selskapets aksjekapital er på kr 123 200,- fordelt på 56 aksjer med pålydende kr 2 200,-. Hver aksje med tilhørende obligasjonsinnskudd på kr 3 500,- gir rett til en leilighet på tre rom i selskapets bygningsmasse. Forretningsførsel utføres av Bergen Revisjon AS. Selskapets hjemmeside er www.lobergsbygg.no.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 24.03.2026:
- Årsberetning for 2025, årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 ble godkjent.
- Obligatoriske årlige husmøter i hvert hus med representant fra styret videreføres.
- Dugnads- og vedlikeholdsordning videreføres med krav om 3 timers innsats per husstand vår og høst, eller rullerende ukeansvar for gressklipping og ugressluking på fellesarealer.
- Vedtatt gradvis utskiftning av ytterdører i boligmassen.
- Nytt skilt satt opp ved lekeplassen med presisering om privat område og forbud mot hunder.
- Bruk av nøkkelboks sidestilt med kodelås, og avgjøres internt i det enkelte hus ved enighet.

Planlagte og pågående prosjekter:
- Gradvis utskiftning av ytterdører: Det er budsjettert for utskiftning av 4 dører i 2026, med plan om at samtlige ytterdører skiftes ut innen våren 2028.

Fellesrommene omfatter vaskekjeller, tørkeloft og utendørs tørkeplass som benyttes av beboerne i fellesskap. Vaskemaskin i kjeller er privat og forutsetter privat opplegg for vann og strøm som den enkelte bruker må vedlikeholde. Brukere av vaskekjeller er felles ansvarlige for at sluk holdes åpne. Felles uteområder inkluderer lekeplass og grøntareal (trekantfelt).

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Det skal være ro i huset etter kl. 23:00, med unntak av inntil fire fester per år per leilighet (annet antall kan avtales ved enighet i huset). Naboer skal varsles i god tid ved fest.
- Trappeoppganger, avsatser, porter og gårdsplasser skal holdes ryddige. Barnevogner, sykler og ski må ikke plasseres til hinder.
- Kjellerdører og kjellervinduer skal holdes lukket av hensyn til frostsikring og skadedyr.
- På tørkeloft må det ikke henges opp dryppende våte klær, og tørkesnorer må kun settes opp på anviste steder.
- Risting og banking av matter og løpere må foregå på egnet sted uten sjenanse for naboer.
- Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduer, ikke gjennom dører til felles gang eller trapperom.
- Banking og støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager uten forhåndsavtale med de øvrige i huset.

Eier- og utleievilkår:
- Ingen kan eie mer enn én aksje i selskapet. Aksjonærene plikter å deponere aksjen og obligasjonen hos styret til sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser overfor selskapet.
- Framleie krever styrets samtykke. Praksis tilsier at aksjonæren må ha bodd i leiligheten i minst ett år og kan søke om framleie for ett år om gangen, maksimalt to år sammenhengende.
- Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 dager per år, forutsatt skriftlig melding til styret med leietakers kontaktdata i forkant av leieforholdet.

Forretningsfører
AS Løbergsbygg

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om

vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
3-roms leilighet.:

BRA-i: 63 m2
BRA-e: 9 m2
BRA total: 72 m2

1. etasje
BRA-i: 63 m2.
TBA: 3 m2.

-1. etasje
BRA-e: 9 m2.

Ikke målbare arealer
03 Etasje: Bod er registrert med 6 m² ikke måleverdig areal (ALH) og 6 m² gulvareal (GUA).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser. Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA. Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 3,2 kvmBod kjeller 2,1 kvm.
Bod U Etasje 4,4 kvm
Bod U Etasje 4,4 kvm
Bod 03 Etasje 6 kvm gulvareal.

Arealer rom:
- Gang 7,2 kvm.
- Stue 21,6 kvm
- Kjøkken 6 kvm.
- Soverom 12,5 kvm.
- Soverom 9,6 kvm.
- Bad 3,9 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører/disponeres av boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører/disponeres av boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av boliglaget, og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig

bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Aksje

Boligtype
Aksjeleilighet

Etasje
2

Parkering
Det er mulighet for aksjelagets beboere til å parkere langs den private adkomstveien ved Søndre Skogveien 117 når det er ledig plass, forutsatt at det til enhver tid er minst 3,5 meter fri passering for brannbil og at snuplassen holdes åpen. Veien brøytes ikke om vinteren.

Ellers er det tilgjengelig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser: Området har enda ikke innført boligsoneparkering, så her står man også gratis i gaten per oktober 2026.

Det er ikke mulighet for elbillading i aksjelaget. Bruk av skjøteledning eller ladekabel trukket gjennom vindu fra boligen er ikke tillatt. Noen nærliggende ladestasjoner er
- Eviny Edvard Griegs vei (hurtigladere)
- Circkle K Viken (hurtigladere)
- Solheimsgarasjen (normallader)

Aksjeselskapets eiendom
Gnr. 159, Bnr. 845 i Bergen kommune.

Tomteareal er 9 702 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligaksjeselskapet. Tomten ligger i skrånende terreng og fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, trær og beplantning. Fellesarealene omfatter blant annet lekeplass, trekantfelt, felles uteområder og adkomstvei.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter og husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er som utgangspunkt ikke tillatt. Innekatter og andre smådyr som oppholder seg kun i leiligheten er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for husets øvrige beboere. Andre husdyr (f.eks. hund) er i utgangspunktet ikke tillatt grunnet felles inngang i

trehusbebyggelse. Det kan søkes styret om unntak ved dokumentert behov etter borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd, hvor styret foretar en vurdering av behov mot ulemper for øvrige beboere. Dersom samtlige boenheter i et bygg er enige om å tillate dyrehold i enheten, kan dette gjøres ved at skriftlig melding med alles signatur oversendes styret.

Beboernes forpliktelser
Beboere plikter å delta på 3 timers dugnad enten ved felles dugnadsdatoer (vår/forsommer og høst) eller ved å sette seg opp på et rullerende ukenummer for egeninnsats med ugressluking og gressklipping på fellesarealer. Beboerne må selv sette frem egne bosspann til tømming ved behov (tømming 3 ganger per kvartal) og påse at spannene holdes lukket. Det avholdes årlig obligatorisk husmøte i kjelleren med representant fra styret til stede.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskap 2025:
- Driftsinntekter: kr 2 979 887,-
- Driftskostnader: kr 5 644 654,-
- Resultat før finansielle poster: underskudd kr 2 664 767,-
- Endring disponible midler: kr -1 669 929,-

Budsjett 2026:
- Driftsinntekter: kr 2 949 600,-
- Driftskostnader: kr 3 014 970,-
- Resultat før finansielle poster: underskudd kr 65 370,-
- Budsjettert endring disponible midler: kr -289 370,-

Balanse og arbeidskapital (budsjettert pr. 31.12.2026):
- Bankinnskudd: kr 463 882,-
- Sum arbeidskapital: kr 372 582,-

Aksjeselskapets forsikringsselskap
Gjensidige
Polisenummer felles forsikring 80721881

Byggeår
Ca. 1955

Opplysninger om aksjene
Aksje nr. 41 i Løbergsbygg AS med tilhørende borett til den konkrete leiligheten.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje fra bakken / 1. boligetasje og består av følgende rom:
BRA-i: Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Underetasje BRA-e: To boder på til sammen 9 m² (henholdsvis 4,4 m² og 4,4 m²).

Balkong på 3,2 m² med utgang fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på loftet med gulvareal på 6 m² (ikke-måleverdig areal på grunn av lav himlingshøyde under skråtak).

I borettslag er eksterne boder per definisjon del av fellesarealet og hver leilighet disponerer bodene etter slik fellesskapet til en hver tid vedtar at de er fordelt.

Standard
Leiligheten ligger høyt og fritt i 1. boligetasje, tilsvarende 2. etasje fra bakken, med flott utsikt over Bergensdalen og mot byfjellene. Lakkert heltregulv, vedovn og store vindusflater gir stuen en lun og lys atmosfære. Kjøkkenfrontene er malt i en dempet grønntone. Boligen har en god og funksjonell planløsning med to romslige soverom, separat kjøkken og utgang til balkong fra stuen.

Entré:
En åpen garderobenisje med hattehylle og klesstang gir plass til yttertøy. Herfra er det adkomst til stue, kjøkken, bad og begge soverommene.

Stue – 21,6 m²:
Stuen har lakkert heltregulv og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og rammer inn utsikten mot Bergensdalen og byfjellene. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. Vedovnen bidrar med varme og en lun atmosfære, og fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong – 3,2 m²:
Balkongen har plass til et lite kafébord og stoler, med magisk utsikt over Årstad og Bergensdalen mot byfjellene. Her kan morgensolen nytes. Balkongen har trelemmer på gulvet og rekkverk i tre.

Kjøkken:
Det separate kjøkkenet har innredning med profilerte fronter malt i en dempet grønntone. Over benken er det fliser, og ventilatoren over komfyren har avtrekk helt ut. To vinduer gir dagslys og utsyn mot grøntarealet bak huset. Kjøkkenet har plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom 1 – 12,5 m²:
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, samt garderobeskap for klesoppbevaring. Hovedsoverommet ser ut på grøntareal og du kan deler av året sovne til lyden av en bekk som renner mellom dette og nabohuset.

Soverom 2 – 9,6 m²:
Det andre soverommet har plass til seng, skrivebord og oppbevaring, og egner seg også som gjesterom eller hjemmekontor. Vinduet gir utsikt mot Bergensdalen og byfjellene.

Bad:
Badet har flislagte gulv og vegger, malt panel i himlingen og gulvvarme. Innredningen består av servant med skapinnredning, toalett og dusjkabinett. Et vindu gir dagslys og mulighet for lufting, i tillegg til ventil i taket. Lar du døren stå åpen kan du dusje med utsikt til Landås gjennom det minste soverommet.

Overflater:
Gulv: Parkett i entré, furugulv i stue, laminat på kjøkken og soverom, samt fliser på bad.
Vegger: Panel i entré, malte panelplater i stue, malt strie og fliser på kjøkken, malt strie og malte gipsvegger på soverommene, samt fliser på bad.
Himlinger: Panel i entré, takessplater i stue og kjøkken, malte takflater på soverommene og malt panel på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer to boder i underetasjen på ca. 4,4 m² hver. I tillegg disponeres en loftsbod med gulvareal på ca. 6 m², med lav himlingshøyde under skråtak. I kjelleren er det også opplyst om en bod på ca. 2,1 m² hvor varmtvannsberederen er plassert.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven.

Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen er ikke synlig i sluken. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Varmtvannsbereder/tank | Det er påvist tegn på lekkasjer rundt berederen, med rust på ytterbeslaget til berederen. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er registrert et vindu med punktert glassrute ved befaringen. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet på badegulvet er tilnærmet flatt.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i taket.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er noe overflateskader på benkeplate, fronter og skapskrog. Det er ikke montert aqua-stopp eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det er merker i taket på det ene hjørnet i kjøkkenet.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fordelergren er ikke montert i rom med sluk eller flomvakt slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner unna eller strupes.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er et patentbånd som holder avløpsrøret fra badet i boden under som har løsnet.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsted: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, og skjulte skader eller utettheter kan medføre økt risiko for brann.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og anlegget er

av eldre dato.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en høytliggende og fin plassering i Solheim, i et etablert boligområde i fjellsiden under Løvstakken. Her bor du tilbaketrukket i en privat blindvei med naturen tett på, samtidig som du har kort vei til fots ned mot Minde og sentrale knutepunkter. Fra eiendommen og balkongen er det flott utsikt over Årstad og Bergensdalen mot de omkringliggende byfjellene.

For turgåere og mosjonister er beliggenheten ypperlig. Like bak boligen har du direkte adkomst til Løvstien, den populære turveien som slynger seg langs foten av Løvstakken. Turveien er tilrettelagt med gangbro, opparbeidede rasteplasser og fine utsiktspunkter over byen, og egner seg like godt til hverdagsmosjon som til rolige kveldsturer. For lengre toppturer starter stien opp mot Løvstakkens topp like i nærheten, og badevannet ved Krohnegården ligger en kort kjøretur unna på den andre siden av fjellet.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i nærområdet med både Coop Extra på Minde og søndagsåpne Snarkjøp i gangavstand. Ønsker du et bredere utvalg av forretninger og servicetilbud, ligger Sletten Senter en kort kjøretur unna, mens spisestedene på Danmarks plass og i Solheimsviken nås raskt med buss eller på sykkel. Området sokner til Minde skole, og det finnes flere barnehager i nærområdet, som Leaparken barnehage. Kollektivforbindelsene er gode med bussholdeplass for linje 10 (Sandviken-Sentrum-Wergeland) i Mindeveien et steinkast unna, samt Bybanens linje 2 ved Mindemyren i gangavstand, som gir enkel adkomst til både Bergen sentrum og Flesland.

Fra denne adressen har du også umiddelbar gangavstand til det som er i ferd med å bli et av Bergens mest spennende og moderne knutepunkter: det nye Minde Torg og Bergensmeieriet. Det gamle industriområdet transformeres nå til en levende, urban bydel full av liv. Her bor du i et rolig og etablert nabolag, men kan om noen år spasere rett bort til det historiske Tapperiet for å besøke koselige kafeer, restauranter, nisjebutikker, m.m. Området rundt torget vil preges av bilfrie allmenninger, grønne lunger og åpne vannspeil – perfekt for søndagsturen eller en kaffekopp i solen.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Skolekrets: Barneskole: Minde skole
Ungdomsskole: Ny-Krohnborg.

Offentlig kommunikasjon
Buss linje 10 stopper like ved og går mellom Wergeland, sentrum og Sandviken.
Gangavstand til bybanen på Wergeland og Kristianborg.

Du kan også gå ned til rundkjøringen på Minde og ta busslinjene 600, 14, 51 og 67

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygget er fundamentert med murt konstruksjon til faste masser. Ytterveggene er utført med trekonstruksjon, og fasaden er kledd med trevirke. Etasjeskiller med bjelkelag i trevirke. Saltak oppbygget med sprekkekonstruksjon i trevirke.

Moderniseringsarbeider
Aksjelaget har gjennomført følgende vedlikehold og moderniseringer, ifølge egen vedlikeholdshistorikk:
2020: Rørfornying av alle innvendige avløpsrør.
2017–2019: Rørfornying av alle utvendige avløpsrør frem til kommunale rør.
2016: Drenering og gresslegging av lekeplassen.
2014: Alle husene ble malt.
2013: Ny tekking og nye avløp på balkongene i Søndre Skogveien 117. Takarbeidene ble ferdigstilt, og alle takvinduer ble skiftet.
2011: Utskifting av alle tak og takrenner.
2010: Montering av seriekoblede røykvarslere fra kjeller til loft i alle hus, samt frostvern i vaskekjellerne. Utskifting av gjerder, blant annet nedenfor Søndre Skogveien 117.
2009: Utskifting av alle vinduer i felles trappeganger.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 2-etasjes trehus den 29.04.1957. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det fremgår av dokumentasjonen at huset stod ferdig til innflytting i 1954.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkkenet følger med i handelen. Den store sjenken på soverommet kan følge med om ønskelig.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på badet og vedovn i stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Dagens eier har brukt 13829 kWh de siste 12 mnd. Forbruket vil variere fra husstand til husstand. Kostnaden vil også variere basert på hvilken strømavtale som tegnes.

I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F etter det gamle klassifiseringssystemet. Energiattesten er datert 14.10.2024.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Framleie er i utgangspunktet ikke tillatt og krever styrets godkjenning. Praksis i selskapet er at aksjonær må ha bodd i leiligheten i minst ett år før det kan søkes om fremleie for ett år om gangen, i maksimalt to år sammenhengende. Det er adgang til korttidsutleie i inntil 30 døgn per

år. Utleie må meldes skriftlig til styret i forkant med leietakers kontaktinformasjon.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad meget høy ifølge radonkart fra NGU.

Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen er regulert i henhold til eldre reguleringsplan Årstad. Løbergsveien 103X med tilstøtende eiendommer (plan-ID 10590000), ikrafttrådt 19.09.1951.

I henhold til bestemmelsene for bebyggelsesplanen kan bygget kun innredes for vanlig boligbebyggelse, og kjellerleiligheter tillates ikke.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019.
Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg (ytre fortettingssone Y1), samt en mindre del (ca. 4 m²) avsatt til grønnstruktur.

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

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H530_3 Byfjellsgrense - vest (angitt hensyn friluftsliv) i kommuneplanens arealdel.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H390_2 Luftkvalitet - gul sone (faresone) i kommuneplanens arealdel.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H310_2 Faresone ras i kommuneplanens arealdel.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H220_3 Vei støy - gul sone i kommuneplanens arealdel. Basert på overordnede støyberegninger antas eiendommen å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier, noe som kan medføre utredningsplikt og eventuelt krav om avbøtende tiltak ved byggesaker.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: Planforslag
- Årstad. Gnr 159 bnr 628, Løbergsveien 103 X (plan-ID 8290000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Årstad. Søndre Skogveien og Blekenberg (plan-ID 10510000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Årstad. Gnr 18 bnr 4, Grønnestølen (plan-ID 30680000) - status: Endelig vedtatt arealplan
- Årstad/Fyllingsdalen/Laksevåg. Gnr 16 mfl., Turvei Riplegården - Langegården (plan-ID 17120000) - status: Endelig vedtatt arealplan

- Årstad. Bergensdalens midtre del (plan-ID 20000) - status: Opphevet
- Årstad/Fana. Mindereguleringen (plan-ID 30010000) - status: Opphevet
- Årstad. Gnr 159 bnr 620, 693 mfl., Mindeveien 77 og Løbergsveien 99 (plan-ID 10590100) - status: Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr/Bnr 18/114: Påbygg, Enebolig (Igangsettingstillatelse)
- Gnr/Bnr 159/858: Tilbygg, Rekkehus (Igangsettingstillatelse)
- Gnr/Bnr 159/858: Garasjeuthus anneks til bolig (Bygning godkjent for riving/brenning)
- Gnr/Bnr 159/851: Ombygging, Tomannsbolig, horisontaldelt (Igangsettingstillatelse)
- Gnr/Bnr 159/924: Ombygging, Andre småhus m/3 boliger el fl (Igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 865 500 for 2025.
Sekundærverdi: Kr 3 462 000 for 2025.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelsen kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av aksjelaget.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført. Ved eierskifte i form av arv eller overdragelse til tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, kan samtykke ikke nektes. Ny eier må søke styregodkjenning på eget skjema via selskapets hjemmeside.

Eier
Miriam Gonzalez Postigo
Kristin L. Westby

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

4601/159/845:
30.11.1951 - Dokumentnr: 10774 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Løbergsveien 103x

04.02.1958 - Dokumentnr: 1258 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reparasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

06.04.2020 - Dokumentnr: 2313219 - Pantedokument
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: EIENDOMSKREDITT AS
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1951 - Dokumentnr: 10774 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 159 BNR: 628

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

For aksjeselskapet har kommunen panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Denne panteretten følger alltid eiendommen. I tillegg kan aksjeselskapet ha sikret seg panterett for ubetalt husleie i husleiekontrakten.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
En aksjeleilighet er en del av et boligaksjeselskap. Du kjøper en aksje med tilknyttet rett til å leie en leilighet i selskapet. Du blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene. Eierforholdet reguleres av Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44, i tillegg til deler av borettslagsloven.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ole Andre Skage den 30.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser i egenerklæringen at glasset i et soveromsvindu ikke er klart, og at uklarheten ikke lar seg vaske bort. Forholdet er ikke utbedret. Selger viser til tilstandsrapporten, hvor det er registrert én punktert glassrute. Iht. boliglagets vedtekter er det du som andelseier som er ansvarlig for å bytte vinduer. Vi forsøker å få tilbud på nytt vindu før oppsatt visning.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere 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 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd 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. 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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

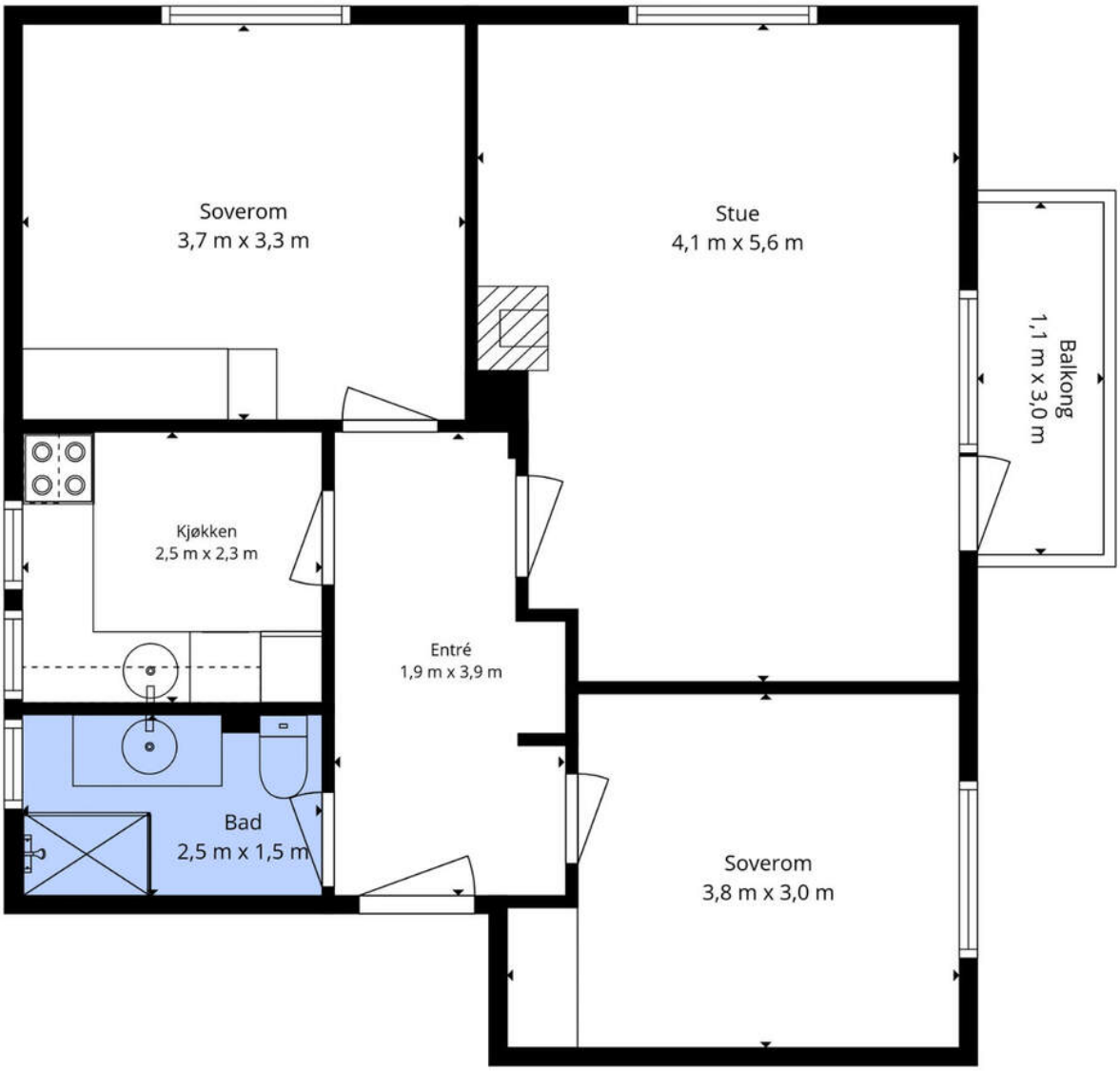
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler
Telefon: 906 04 048
E-post: andreas.salbu@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Ev. mål på plantegningen er bare indikasjoner. Se gjeldende mål i boligens tilstandsrapport.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SØNDRE SKOGVEIEN 117

Nabolaget Lille Solheim/Kristian Bings vei/Mindeveien - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

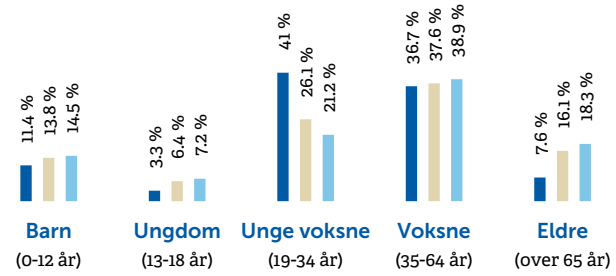
NABOSKAPET

Høflige 58/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Mindeveien gravplass Linje 10	**4 min** 0.3 km
Mindemyren Linje 2	**10 min** 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**8 min** 3.7 km
Bergen Flesland	**16 min**

ALDERSFORDELING



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

SKOLER

Minde skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	**15 min** 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	**17 min** 1.5 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 105 elever, 4 klasser	**19 min** 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	**21 min** 1.7 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	**22 min** 1.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**18 min** 1.5 km
NTG Brann Stadion	**21 min**

BARNEHAGER

Leaparken barnehage (0-5 år) 72 barn	**14 min** 1.1 km
Espira Grønnestølen barnehage (1-5 ... 81 barn	**14 min** 1.1 km
Minde barnehage (0-5 år) 131 barn	**16 min** 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Minde Toyotaparkering	**15 min**
Minde Lexusparkering	**15 min**

DAGLIGVARE

Coop Extra Minde Post i butikk, PostNord	**9 min** 0.7 km
Snarkjøp Søndre Skogvei	**9 min**

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

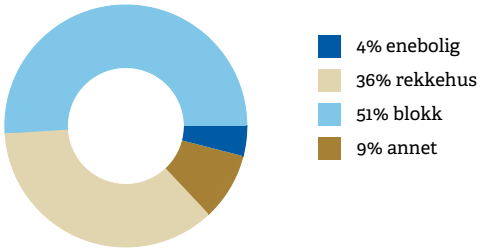
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 78/100

SPORT

Hordagaten 91 ballbane grus Ballspill	**5 min** 0.5 km
Grønnestølen ballbane Ballspill	**13 min** 1.1 km
SATS Wergeland	**15 min**
MOVA Kronstad	**16 min**

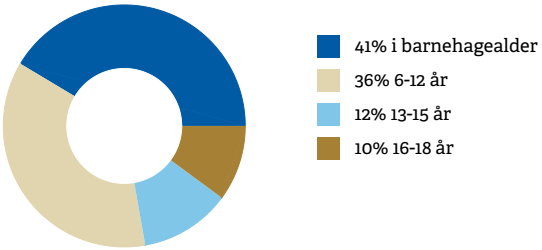
BOLIGMASSE



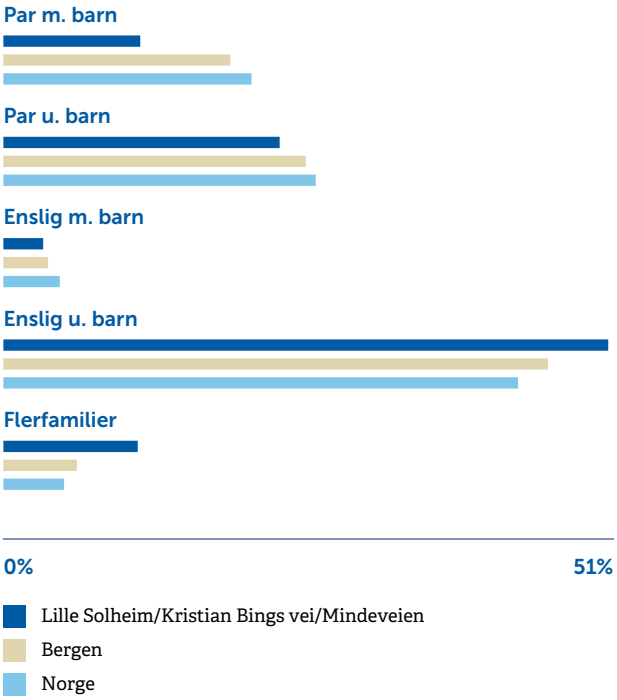
VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	**7 min**
Vitusapotek Minde	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

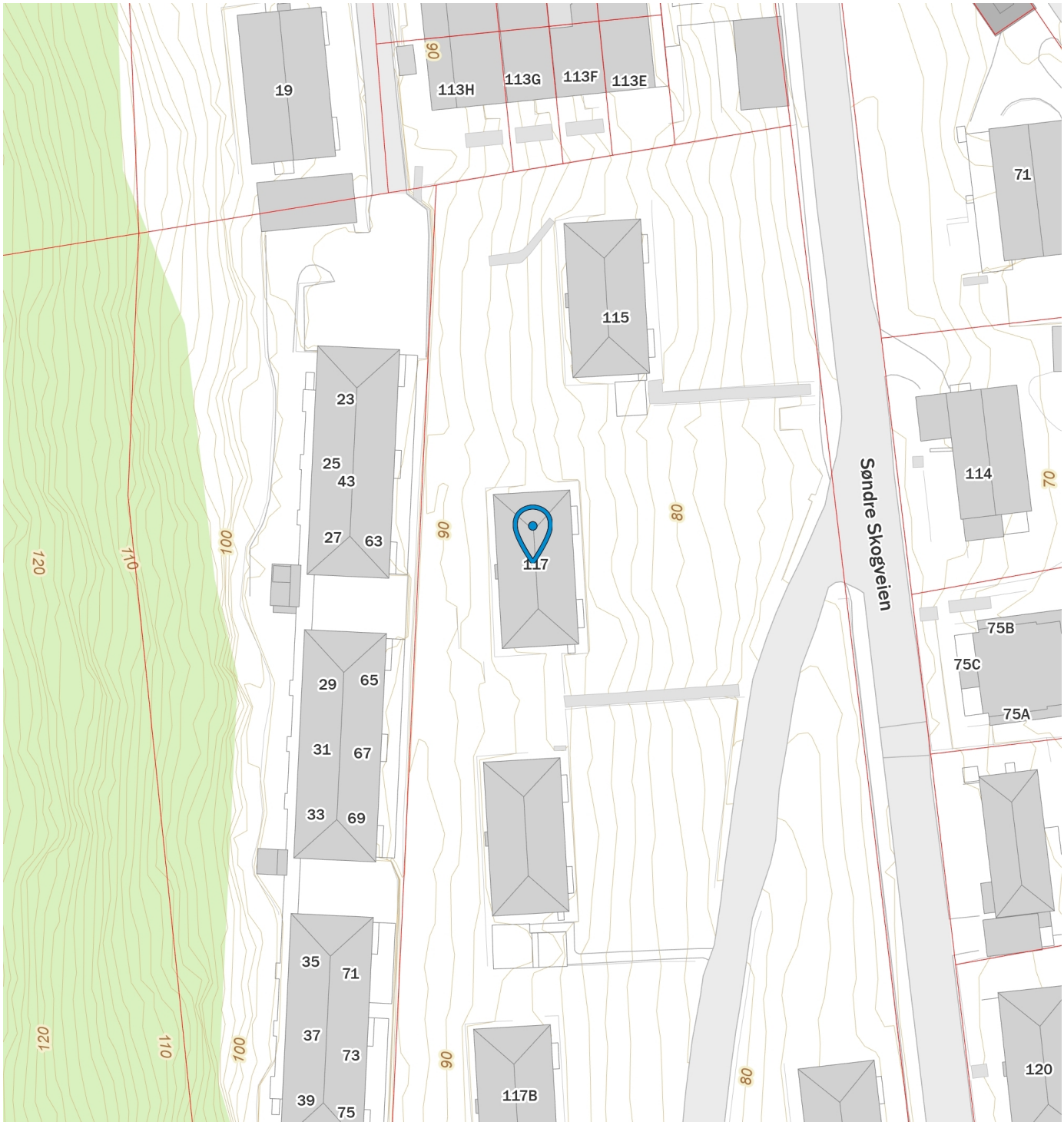


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 2026





FINN 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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Westby, Kristin Louise
01.10.2026
Signed bankID

Gonzalez Postigo, Miriam
01.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristin L. Westby

Miriam Gonzalez Postigo

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Søndre Skogveien 117
5073 Bergen

4601-159/845/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Jeg vet ikke helt om det er skade, men vindu på soverommet er ikke gjennomklar. Det fungerer fint, men er litt kondens eller noe lignende som ikke vaskes vekk men heller ikke virker som det påvirker funksjonen av selve vindu. Viser til hva takstmann kommenterer i tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

En tilstandsrapport fra salget to år siden.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

3-roms leilighet.
Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 159, bnr. 845
Aksjenummer 41

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



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1673 **Eiendomsverdi ref nr:** GH6599

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

SKAGE TAKSERING

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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms leilighet med balkong.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger høyt og fritt til like nedenfor Løvstakken og har fanstastiske utsiktsforhold mot blant annet Bergensdalen, Nattland, Isdalen og Ulriken. På balkongen kan man nyte solen fra tidlig morgen, mens ettermiddags- og tidlig kveldssol kan nytes i felles hage.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til både busstopp og dagligvarebutikk med søndagsåpent. Danmarksplass med sitt varierte utvalg av butikker, spisesteder , treningssentre og bybanestopp ligger også i nærheten. Det er ellers kort vei til flere barnehager, barne-og ungdomsskole, samt studieinstitusjoner som BI, HiB, UiB og Haukeland Universitetssykehus.

Nærområdet byr på variert turterreng. På Løvstakken har man etablert en flott tursti (Løvstien) som strekker seg helt fra Fjøsanger til Melkeplassen.

Fra leiligheten er det kort kjøretid til Bergen sentrum eller sørover mot Paradis og Nesttun.

TOMT
Felles tomt.
Opparbeidet med trappeadkomst og gresslagt uteområde.

ADKOMST
Fra Bergen sentrum kjør til Danmarksplass. Ta av til høyre i lyskrysset retning Solheimslien og følg Løbergsveien oppover. Ta av til høyre ved Sygnagaten og følg denne til den møter Søndre Skogveien. Sving så til venstre og følg Søndre Skogveien til nr 117.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering langs offentlig vei og felles privatvei.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med murt konstruksjon til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med trekonstruksjon. Fasaden er kledd med trevirke.

Takkonstruksjon:
Saltak oppbygget med sprekkekonstruksjon i trevirke.

Etasjeskillere:
Etasjeskiller med bjelkelag i trevrike.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

- Gang 7,2 kvm.
Parkett på gulvet, panle på vegger, panel i taket.

- Stue 21,6 kvm
Furugulv, malt panelplater, tak-ess plater.

- Kjøkken 6 kvm.
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, flis på vegger, tak-ess plater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Frittstående hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

- Soverom 12,5 kvm.
Laminat på gulvet, malt strie på vegger, malt takflate.

- Soverom 9,6 kvm.
Laminat på gulvet, malt gipsvegger, malt takflate.

- Bad 3,9 kvm.
Flis på gulvet, flis på veggene, malt panel i taket.
Innredning med dusjkabinett, skapinnredning med overliggende servant, toalett.
Ventilasjon via ventil i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber/plast. Dels rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Varmtvannsbereder lokalisert i boden.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Ildsted i stue.
Elektriske varmekabler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet.

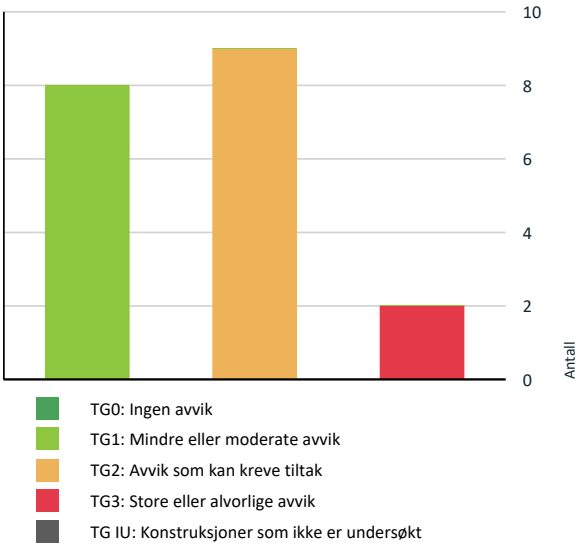
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

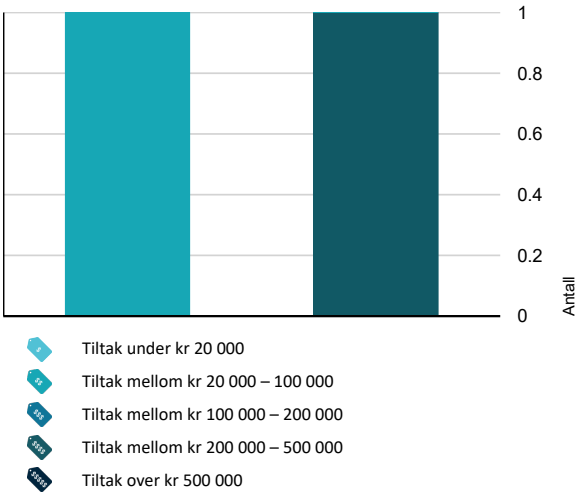
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt. Det er kun utført punktvis/ stikkprøve kontroll.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 01 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 01 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 01 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 01 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 01 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 01 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Anlegg av eldre dato, anbefaler en utvidet el-kontroll.

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er med 2-lagsglass i trekarmer.
Varierende alder 1983-2013

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et vindu med punktert glassrute ved befaringen.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er utført med malt/lakket dørblad i trevirke.
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong oppbygget med utkraget trekonstruksjon, gulvet er belagt med trelemmer, rekkverket er utført med trevrike.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett på gulvet i gangen.
Laminat på gulvene i soverommene.
Furugulv i stuen.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Panel på vegger i gang.
Malt strie på vegger.
Malt gipsvegger.
Malt panelplater.
Tak-essplater.
Malt takflater.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller i trevirke.

⚠ Radon

Beskrivelse
Boligen er bygget før det kom krav til legging av radonsperre.
Iht radonkart, geo.ngu.no ligger boligen i et område med aktsomhetsgrad meget høy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipen er utført med murt teglstein.
Vedovn av stål med glassrute i døren.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato.

Flis på gulvet, flis på veggene, malt panel i taket.
Innredning med dusjkabinett, skapinnredning med overliggende servant, toalett.
Ventilasjon via ventil i taket.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på veggene.
Malt panel i taket.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Fallet på badegulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved fortsatt benyttelse av badet må det benyttes dusjkabinett som leder vann til sluken.

01 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har eldre soilsluk.
Det er ikke muligheter for å se om det foreligger membran i sluken.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Membranen er ikke synlig i sluken.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen mangler eller kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Badet bør renoveres/pusses opp.
Viktig at alle gjennomføringer dokumenteres tilstrekkelig med bilder og produktinformasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

01 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

dusjkabinett, skapinnredning med overliggende servant, toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

01 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

Ventilasjon via ventil i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i taket.

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger i hull ved avløpsrør i himling under dusjkabinettet.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved befaringen.

KJØKKEN

01 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulvet, malt strie på vegger, flis på vegger, tak-ess plater.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, stålvask.
Frittstående hvitevarer komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er noe overflateskader på benkeplate, fronter og skapskrog.
• Det er ikke montert aqua-stopp eller k0omfyrvakt på kjøkkenet.
• Det er merker i taket på ene hjørne i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det foretas lokal utbedring.
• Anbefaler at det monteres komfyrvakt og aquastopp da dette er med på å øke sikkerheten for kjøkkenet.
• Det ble foretatt fuktmålinger uten å registrere unormale forhold ved befaringen.
Overflaten bør pusses opp.

01 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyren med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i boligen er av kobber og rør i rør system.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Fordelere gren er ikke montert i rom med sluk eller flom-vakt slik at eventuelt lekkasje vann ikke renner unna eller strupes.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anbefaler at det monteres flom vakt som stopper vanntilførsel ved eventuell lekkasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er et patent-bånd som holder avløpsrøret fra bade i boden under som er løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• En må montere patent-båndet for å sikre stabiliteten til avløpsrøret.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon naturlig.

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er lokalisert i boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt ved berederen, det med rust på ytterbeslaget til berederen.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapport

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget

• Berederen er av eldre dato og bør skiftes.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegget har automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Anlegg av eldre dato, anbefaler en utvidet el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Anlegg av eldre dato, anbefaler en utvidet el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

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

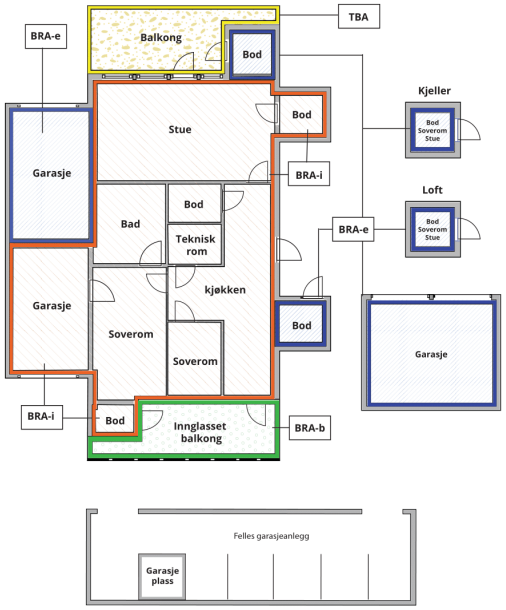
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Arealer

3-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
03 Etasje						6	6
01 Etasje	63			63	3		63
U Etasje		9		9			9
SUM	**63**	**9**			**3**	**6**	**78**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
03 Etasje		Bod	
01 Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
U Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 3,2 kvmBod kjeller 2,1 kvm.
Bod U Etasje 4,4 kvm
Bod U Etasje 4,4 kvm
Bod 03 Etasje 6 kvm gulvareal.

Arealer rom:
- Gang 7,2 kvm.
- Stue 21,6 kvm
- Kjøkken 6 kvm.
- Soverom 12,5 kvm.
- Soverom 9,6 kvm.
- Bad 3,9 kvm.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	845		0	9702.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Søndre Skogveien 117

Hjemmelshaver
As Løbergsbygg

Kommentar
Felles tomt

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0101/As Løbergsbygg	930704202	H0101	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
41

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2026		Gjennomgått		Nei

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	Glemt å legge inn bilde TG3 varmtvannsbereder.

For gyldighet på rapporten se forside

Søndre Skogveien 117 , 5073 BERGEN
Gnr 159 - Bnr 845
4601 BERGEN

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

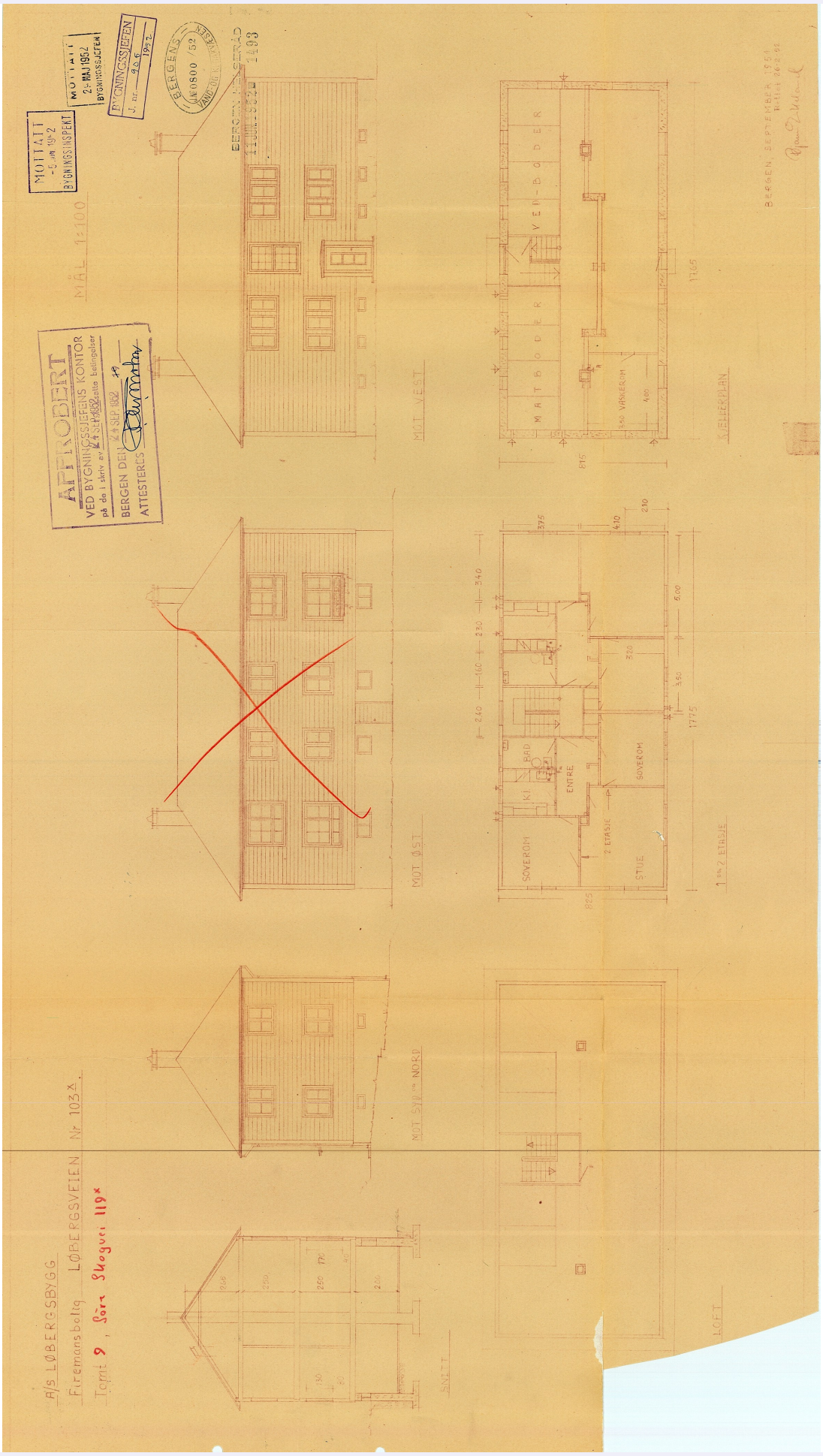
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

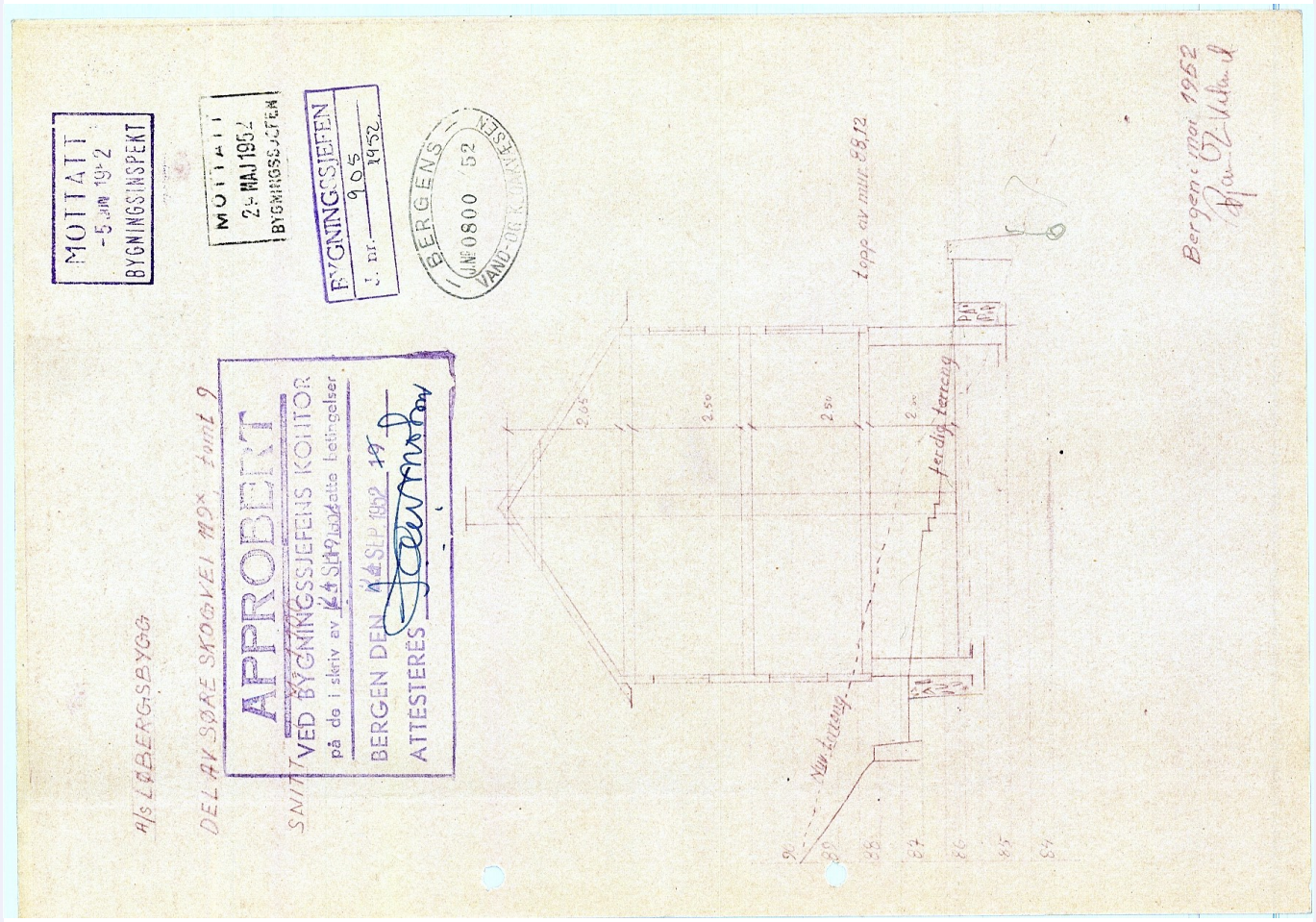
PERSONVERN

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

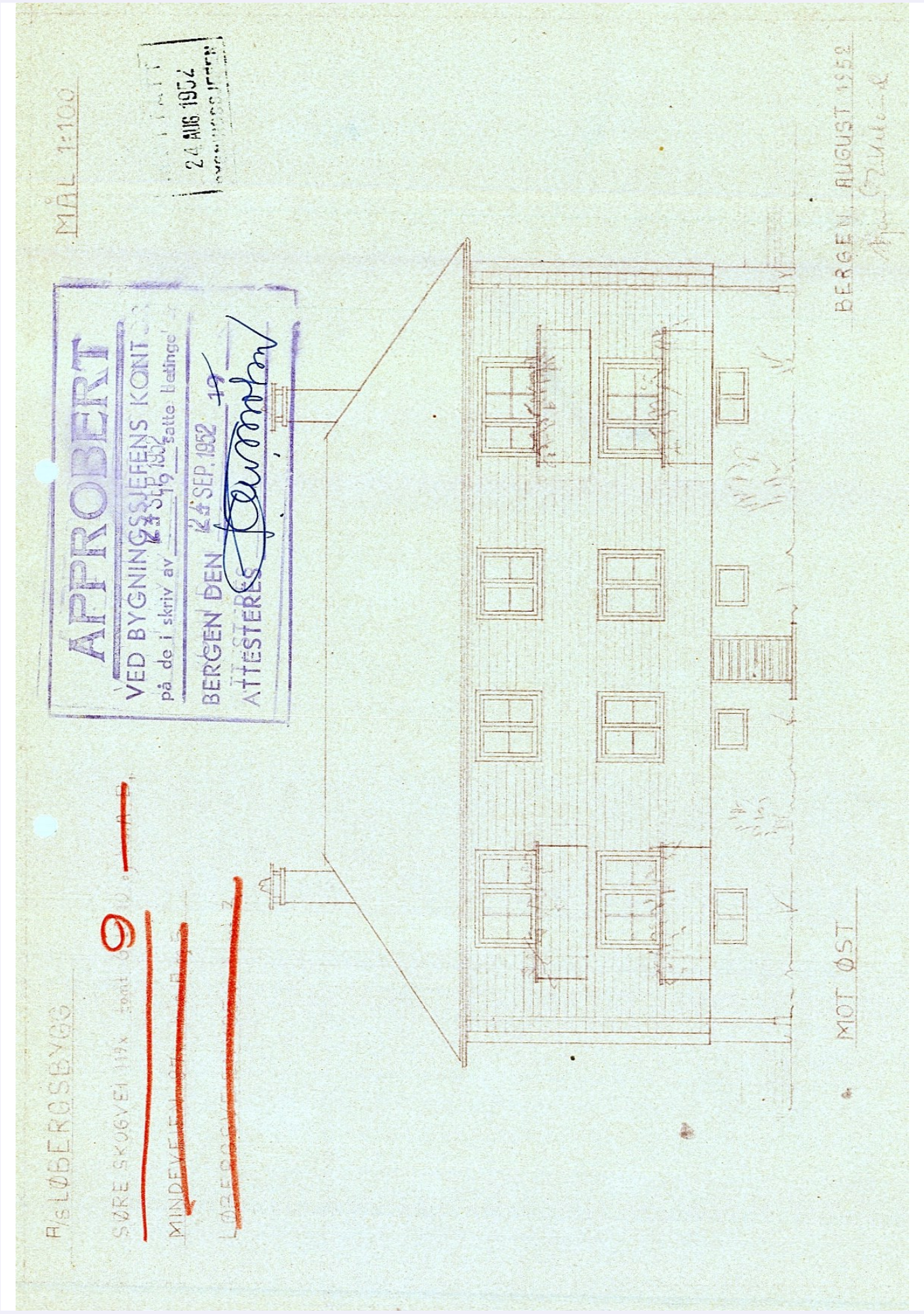
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/845/0/0
Utlistet 29. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260777380	Grunneiendom	0	Ja	9 702,3 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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10590000	30	ÅRSTAD. LØBERGSVEIEN 103X MED TILSTØTENDE EIENDOMMER	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.1951		100,0 %

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	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (4,4 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_3	Byfjellsgrense - vest	< 0,1 % (4,4 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	61,3 %
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	6,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	8,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
8290000	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 628, LØBERGSVEIEN 103 X	3	190611328
10510000	30	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN OG BLEKENBERG	3	-
30680000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 4, GRØNNESTØLEN	3	-
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3	200212517
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
10590100	30	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 620, 693 MFL., MINDEVEIEN 77 OG LØBERGSVEIEN 99	3	200505333

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
18/114	139416031-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	08.12.2022	202225572
159/858	9587713-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	31.05.2018	201812192
159/858	300249357	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	31.05.2018	201812192
159/851	139228812-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	15.06.2026	202613878
159/924	139229592-2	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	31.10.2023	202316048

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 29. september 2026

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

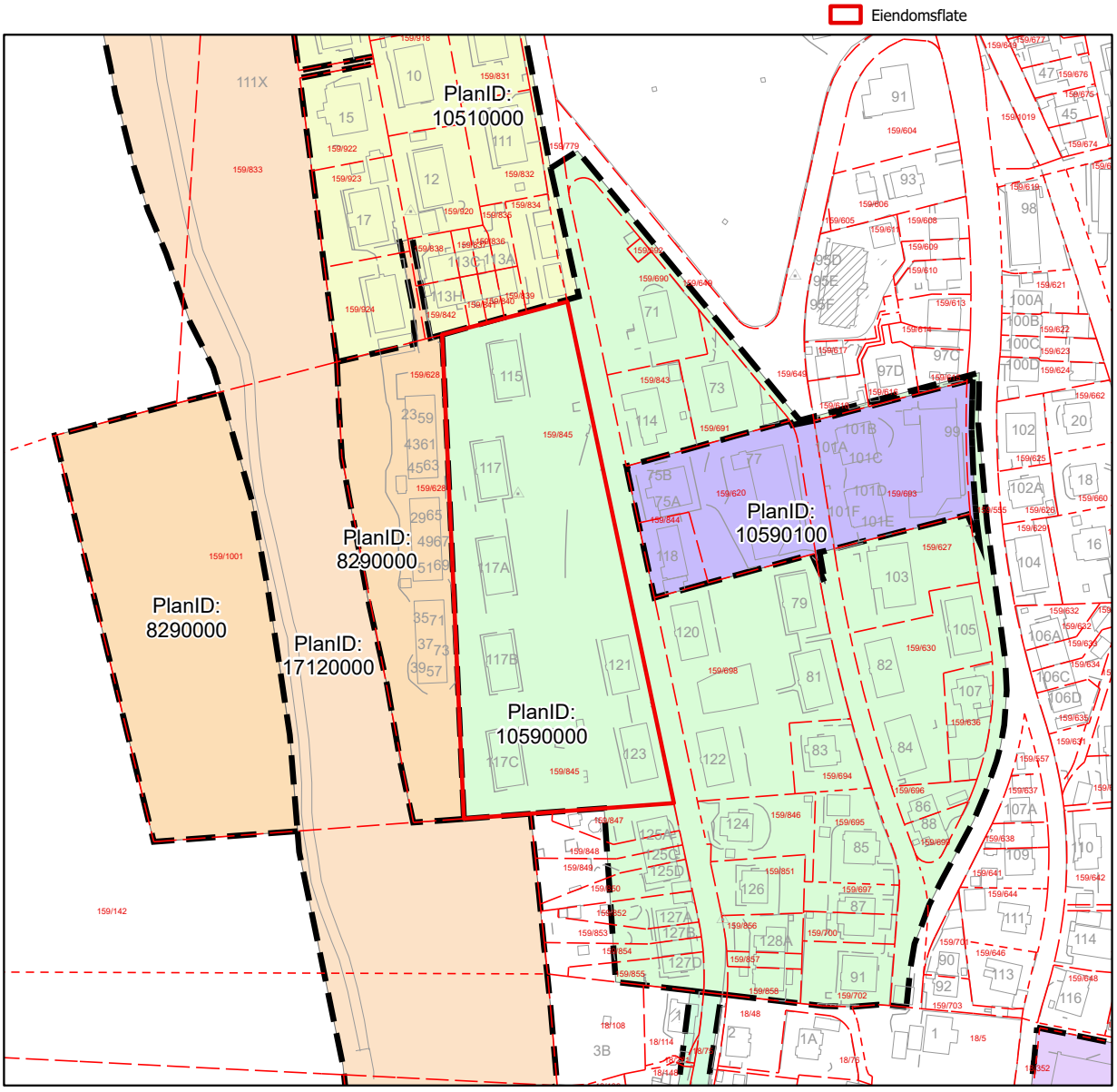
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/845/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Søndre Skogveien 117 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 17120000,10590000,10510000,8290000



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

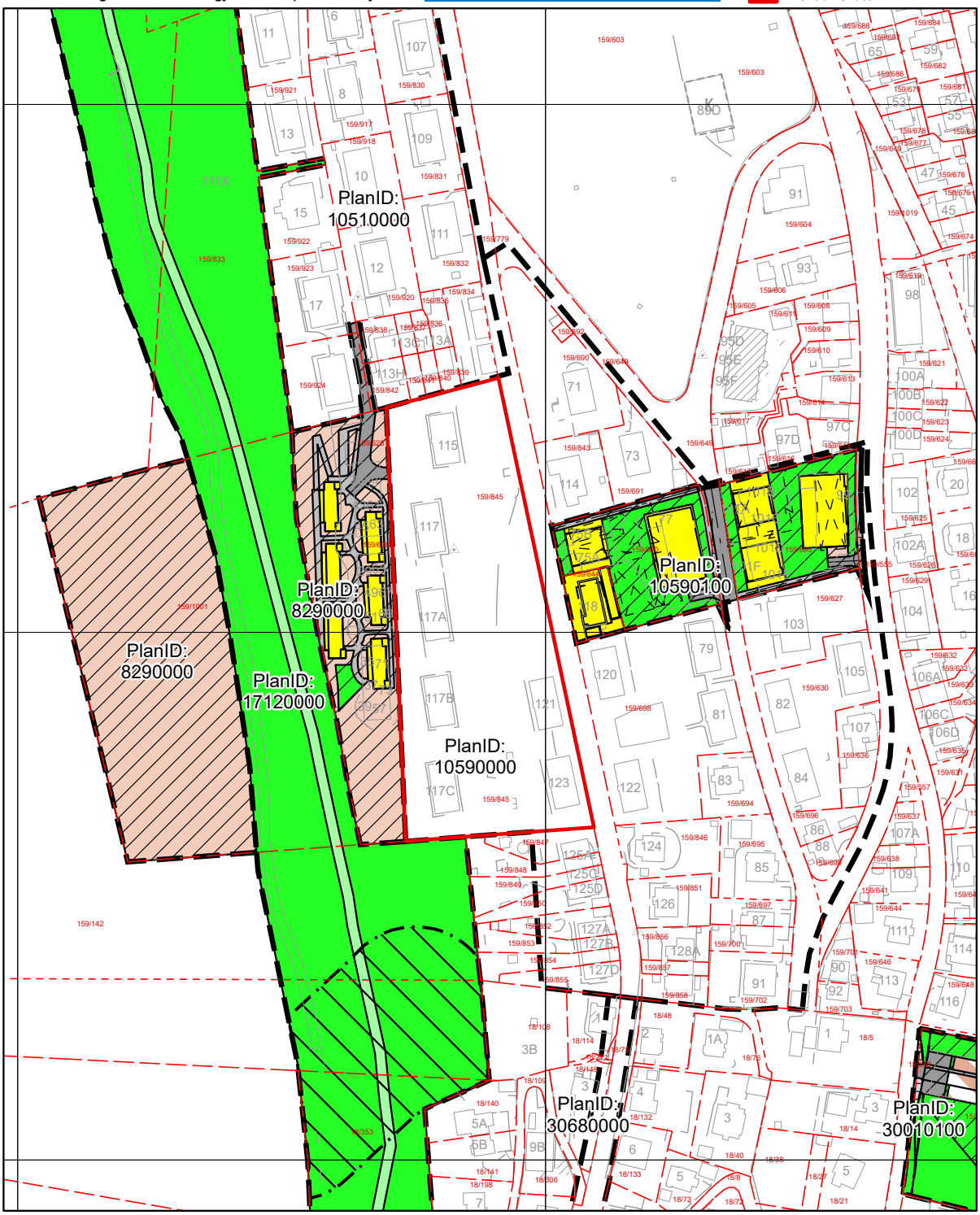
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/845/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Søndre Skogveien 117 m.fl.

N

PlanID(er): 17120000,10590000,10510000,8290000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/845/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Søndre Skogveien 117 m.fl.

N

PlanID(er): 17120000,10590000,10510000,8290000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/845/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Søndre Skogveien 117 m.fl.

N

PlanID(er): 17120000,10590000,10510000,8290000

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

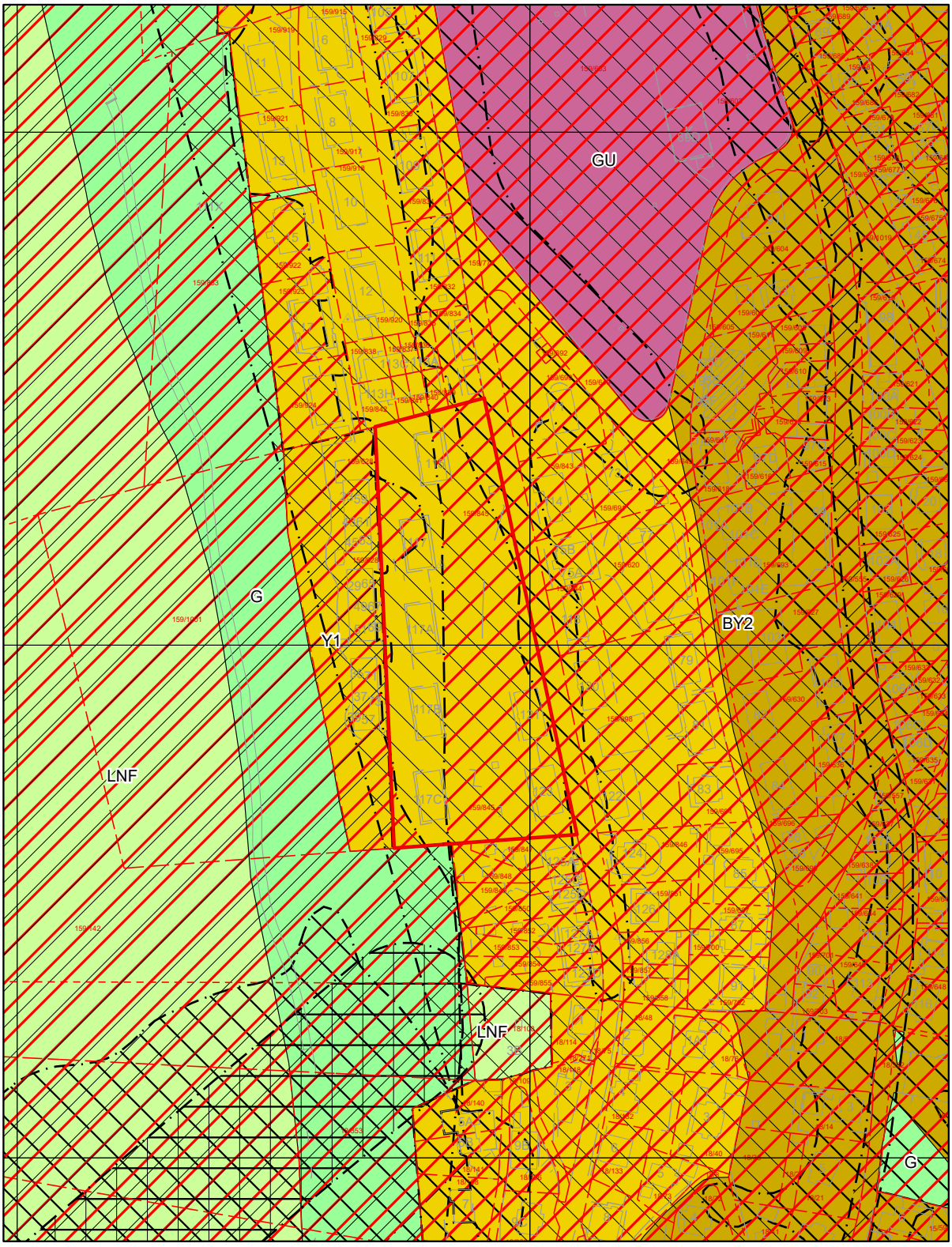
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 29.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/845/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 117 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

AS Løbergsbygg

Innkalling til ordinær generalforsamling
Dato / Tid: Tirsdag 24.03.2026 kl.19.00
Sted: Teams. Link i Eposten med innkallingen og papirene
Deltakere: Andelshavere i AS Løbergsbygg (en stemme pr. boenhet/aksje)
Møteledelse. Styret

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og møteleder.
2. Valg av referent og 2 personer til å underskrive referat.
3. Godkjenning av referat fra forrige generalforsamling.
4. Styrets årsberetning 2025
5. Godkjenning av årsregnskap for 2025
6. Budsjett 2026
7. Saker:

Fra styret:

a. Husmøter med deltagelse av styreleder for utveksling av info ønskes å fortsette som et årlig arrangement
b. Dugnad og vedlikehold av fellesområder.
c. Container til privat hageavfall om våren?
d. Søppelspann for restavfall. Viktig at de ikke er for full. Dyr drar bosset utover. Også viktig at vi merker og bruker eget bosspann om huset ikke har fellesordning.
e. Gradvis utskiftning av ytterdører

Innkomne saker:

a. Nytt skilt til lekeplass grunnet bruk som hundeluftegård
b. Diskusjon om bruk av nøkkelbokser
c. Ønske om container for restavfall for tømming av fellesområder
d. Mottatt ønske om endring på ordensregler angående dyrehold. Kun som diskusjonstema i dette årsmøte da det må gjennomtenkes for det er klart til avstemming.

8. Valg
9. Eventuelt
10. Avslutning

Følgende sakspapirer er lagt ved innkallingen.
-Referat fra forrige generalforsamling
-Styrets årsberetning 2025
-Årsregnskap 2025 med budsjett 2026.
-Vedtekter, ordensregler og fellesplikter

Velkommen.

Janne Mosland	Kristina Hempel	Henrik Cornelius Henriksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24.03.2026 kl. 19 – AS LØBERGSBYGG.

Tilstede:

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

Andre andelshavere: Svein Jarle Nymark, Peter Løkhammer Liessem, Sindre Risanger, Eline Taule Stava, Victoria Møllerhaug, Erik Vågslid, Mari Eiriksson, Endre Baklund, Isabella Bråten, Bjarte Bergstrøm, Simon Stava

Styrets sammensetning fra forrige generalforsamling:
Styreleder: Janne Mosland
Styremedlem (nestleder): Kristina Hempel
Styremedlem: Henrik Cornelius Henriksen
Varamedlem: Emilie Frostad
Varamedlem: Magnus Gullachsen

Møteledelse: Janne Mosland
Referent: Kristina Hempel

SAKSLISTE:

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

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

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

4. Gjennomgang av styrets årsberetning for 2025 ved Janne Mosland.
   Godkjent av generalforsamlingen.

5. Gjennomgang av årsregnskap for 2025 ved forretningsfører Terje Næss.
   Godkjent av generalforsamlingen.

6. Gjennomgang av budsjett for 2026 ved Terje Næss og Janne Mosland.
   Godkjent av generalforsamlingen

7. Saker fra styret:

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

- Dugnad – vedlikehold. Lekeplass og trekantfelt som er fellesområder.
  For 2026 blir det som 2025 at styret setter opp hoved dugnad i løpet av vår/forsommer og en i høst. Alle husstander må stille 3 timer hver enten ved å melde seg på dugnadsdatoer eller sette opp et ukenummer for egeninnsats. For å ta vare på lekeplassen trengs det at noen luker det vanskelige ugresset som må fjernes ofte. (svartelistet og hurtigvoksende) og klipper gresset med jevne mellomrom. Det blir laget en plan der en husstand kan sette seg opp på ukenummer for å gjøre den jobben i stedet for dugnad. Liste vil bli sendt ut.
  Styret bestiller container til dugnadsavfall og på våren bestilles det også en i Mindeveien og en i Søndre Skogveien for privat hageavfall samme helg som dugnad.
  Godkjent i generalforsamlingen

- Til informasjon. Viktig at søppelspann for restavfall ikke fylles lik at lokket ikke blir lukket. Dette da dyr drar avfallet utover. Også viktig at vi merker og bruker eget søppelspann om huset ikke har felles ordning

- Gradvis utskiftning av dører. Satt opp budsjett for 4 i 2026 og beregner med å få alle skiftet i løpet av våren 2028

8. Innsendte saker:

- Lekeplassen har i det siste blitt brukt som luftegård for hunder.
  Nytt tydeligere skilt om privat område og hunder forbudt er nå satt opp.

- Nøkkelboks.
  Bruk av nøkkelboks ble sidestilt med bruk av kodelås. Ikke ønskelig med felles regel på dette. Det blir en tillitssak der hvert hus må avgjøre ved at alle i huset er ening om det skal brukes.

- Innsendt ønske om container for restavfall for tømming av rot på fellesområder
  Enighet om at det ikke blir gjort på fellesbudsjett da orden på fellesområdet er hvert hus sitt ansvar. Men viktig å minne de som flytter på å ta med alt de eier og at det må betales dersom vi må be eksterne ordne opp.
- Endring på ordensregler angående dyrehold.
  Innholdet blir det samme men legger til en spesifisering av paragrafen som er grunnlaget for regel om kun innekatt.
  Ordensregler 1 punkt 4 blir da som følgende:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innekatter og andre smådyr som oppholder seg kun i leiligheten er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for husets øvrige leieboere. Andre husdyr (f.eks.hund) er ikke tillatt med grunnlag i felles inngang i trehus. Regelen som benyttes er Borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd. Den gir grunnlag for å søke om unntak med godt dokumentert behov. Da må styret behandle søknaden med vurdering av behov mot eventuelle ulemper for øvrige i huset. Utenom dette ble det i 2021 lagt til muligheten for at dersom samtlige boenheter i et bygg er enig om å tillate dyrehold i den enheten kan det gjøres. Avgjørelsen må da skriftlig meddeles styret med alle sin signatur og opplyses om som informasjon ved salg

9. Eventuelt:

Ingen saker

10. Valg:

Janne Mosland valgt som styreleder for 2 år
Henrik Cornelius Henriksen valgt som styremedlem for 2 år
(Janne og Cornelius bytter rolle etter 1 år)
Kristina Hempel valgt som styremedlem 1 år
Magnus Gullachsen valgt som varamedlem for 2 år
Emilie Milde Frostad valgt som varamedlem i 1 år

11. Avslutning.

Møtet avsluttet klokken 19:45

Styret består nå av:

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

Forretningsfører: Terje Næss

Med vennlig hilsen styret ved referent Kristina Hempel

Janne Mosland

Kristina Hempel

Endre Baklund

Erik Vågslid

AS LØBERGSBYGG

Budsjett 2026

Budsjett 31.12.2026	Tekst	Note	Virkelig pr. 31.12.2025	Budsjett pr. 31.12.2025	Avvik
	Driftsinntekter:				
2 889 600	Leieinntekt boliger		2 889 600	2 889 600	0
45 000	Overdragelsesgebyr o.l.		60 091	35 000	25 091
0	Andre inntekter		0	0	0
15 000	Renteinntekter		30 196	25 000	5 196
2 949 600	**Sum driftsinntekter**		2 979 887	2 949 600	30 287
	Driftskostnader:				
170 000	Styrehonorar		155 000	150 000	5 000
23 970	Arbeidsgiveravgift		21 855	21 150	705
0	Styremøter, generalforsamling		0	0	0
55 000	Felles strøm		49 940	60 000	-10 060
850 000	Kommunale avgifter		833 784	795 582	38 202
18 000	Leie containere		17 070	21 929	-4 859
300 000	Vedlikehold bygninger	3	3 052 420	3 300 000	-247 580
50 000	Vedlikehold utvendig anlegg	1	4 000	100 000	-96 000
15 000	Vedlikehold lekeplass		13 163	15 000	-1 837
13 000	Skadedyravtale		12 494	13 014	-520
3 000	Håndverktøy, utstyr		1 585	3 000	-1 415
450 000	Abonnement kabel-tv-internett		440 103	436 709	3 394
110 000	Forretningsførsel		105 244	105 244	0
55 000	Administrasjon husleie		52 116	52 116	0
500	Telefon, porto		246	600	-354
500	Internett		179	1 900	-1 721
300 000	Forsikringspremie		282 295	286 000	-3 705
16 000	Vedlikehold brannanlegg		4 480	16 488	-12 008
15 000	Andre driftskostnader		15 218	10 000	5 218
570 000	Renter pantegjeld		583 462	576 849	6 613
3 014 970	**Sum driftskostnader**		5 644 654	5 965 580	-320 926
-65 370	**Resultat før finansielle inn- og utbetalinger**		**-2 664 767**	**-3 015 980**	**351 213**
	Finansielle inn- og utbetalinge:				
0	Opptak av lån		1 095 000	1 100 000	-5 000
-224 000	Avdrag lån		-100 162	-200 000	99 838
-224 000	**Resultalt fin. inn- og utbetalinger**		994 838	900 000	94 838
-289 370	**Endring disponible midler**		**-1 669 929**	**-2 115 980**	**446 051**

Balanse pr 31.12.2026	**,31.12.2026**
Bank	463 882
Fordringer , perioidiseringer	154 800
Leverandørgjeld	-104 000
Annen kortsiktig gjeld, periodiseringer	-142 100
Periodisert leie	0
Sum arbeidskapital 31.12.2026	**372 582**
Pantegjeld pr. 31.12.2026	**-8 691 518**
Pantegjeld pr enhet 31.12.2026	-155 206

Vedlegg: Kommunalinformasjon

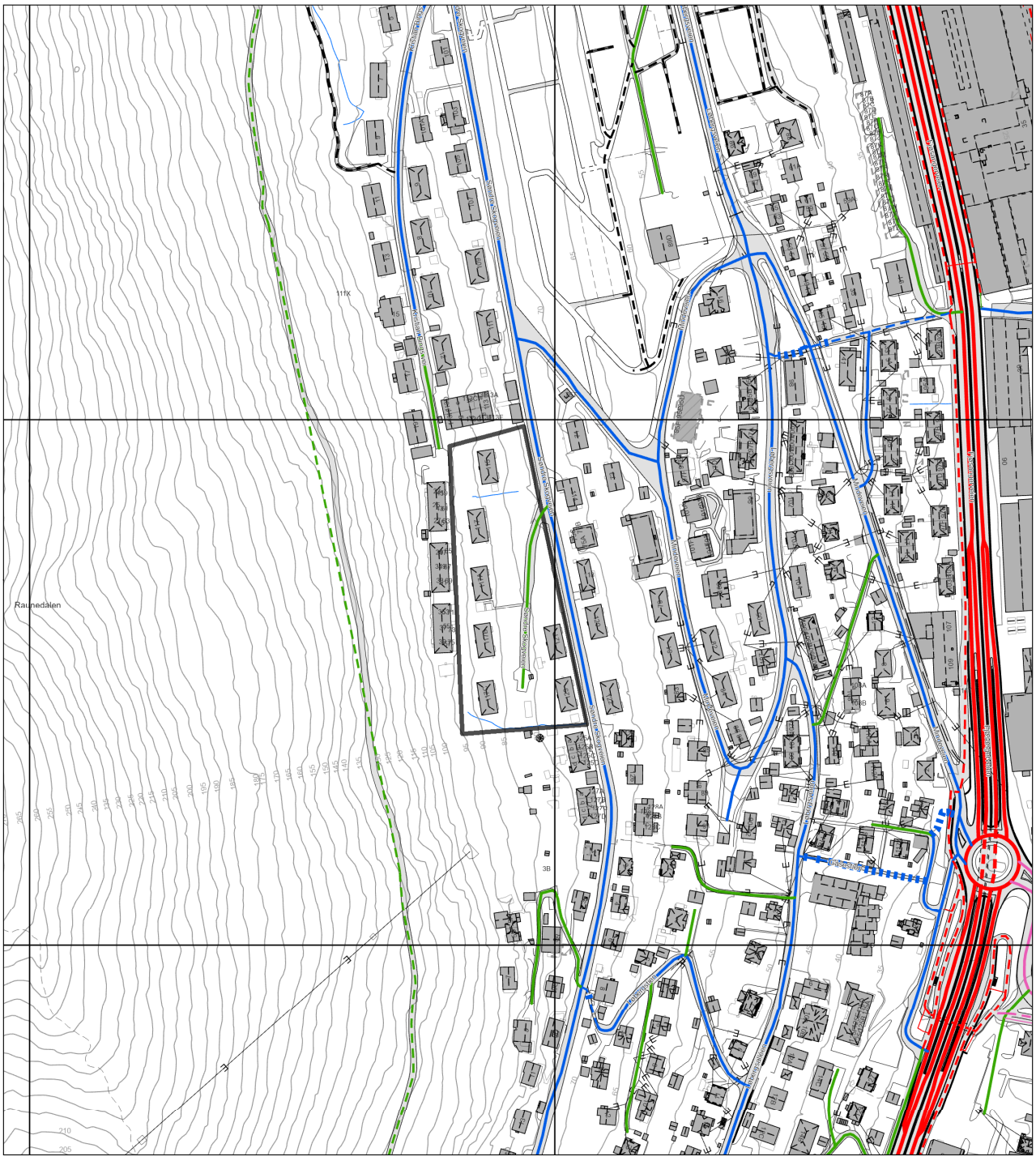
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/845/0/0
Adresse: Søndre Skogveien 117, 5073 BERGEN

N



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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtekter

for

AS Løbergsbygg

1. Selskapets firma

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

2. Forretningskontor

Selskapet har forretningskontor i Bergen kommune.

3. Selskapets virksomhet

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

4. Selskapets aksjekapital

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

5. Styret

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

6. Ordinær generalforsamling

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

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

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

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

7. Overdragelse av aksjer og obligasjoner m.m.

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

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

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

8. Forkjøpsrett

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

9. Vedlikehold

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

Siste endring av punkt 9-3 vedtatt på generalforsamling 11.03.15

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ordensregler

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

I. Alminnelige ordensregler

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
2. Det anbefales å holde gatedøren låst.
3. Bruken av radio, stereoanlegg eller TV må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige leieboere. Etter kl. 2300 skal det være ro i huset unntatt inntil fire fester pr. år pr. leilighet. Hvis det er enighet blant husets fire leiligheter kan det avgjøres et annet antall fester pr. år pr. leilighet. I tilfellet fest skal husets øvrige beboere varsles i god tid.
4. Innekatter og andre smådyr som oppholder seg kun i leiligheten er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for husets øvrige leieboere. Andre husdyr (f.eks.hund) er ikke tillatt med grunnlag i felles inngang i trehus. Regelen som benyttes er Borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd. Den gir grunnlag for å søke om unntak med godt dokumentert behov. Da må styre behandle søknaden med vurdering av behov mot eventuelle ulemper for øvrige i huset. Utenom dette ble det i 2021 lagt til muligheten for at dersom samtlige boenheter i et bygg er enig om å tillate dyrehold i den enheten kan det gjøres. Avgjørelsen må da skriftlig meddeles styret med alle sin signatur og opplyses om som informasjon ved salg.

II. Bruken av fellesrom

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

III. Bruken av leiligheten

1. Beboer er ansvarlig for at leiligheten med uterom til en hver tid er i ren og ordentlig stand. Beboeren er

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ansvarlig for at også hans husstand følger husordensreglene. Det gjelder også ved fremleie. All skade på leiligheten med tilbehør, derunder knuste ruter, skal erstattes av beboer.

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

IV. Bilhold

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

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

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

V. Korttidsutleie

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

Overstående ordensregler er godkjent av Generalforsamling den 24.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2711260315 / Andreas Grimstad Salbu, tlf. 90 60 40 48
Søndre Skogveien 117, 5073 Bergen
Aksje nr. 41 i Løbergsbygg AS, org.nr. 930704202

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

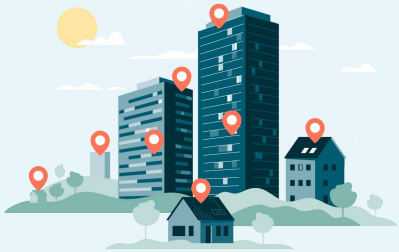
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2711260315
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Andreas Grimstad Salbu
Eiendomsmegler

906 04 048
andreas.salbu@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no