

MELKEPLASSEN

# Monrad Mjeldes vei 7



Velkommen til  
din nye bolig





- Emera Eiendomsmegling v/Stian  
Sletten har gleden av å presentere  
Monrad Mjeldes vei 7 -



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 450 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

75 840,-

ANTALL SOVEROM

1

TOTALPRIS

2 525 840,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

3 117,- pr. mnd

BYGGEÅR

1942

BRA-I/BRA TOTAL

33/35.5 kvm

ENERGIMERKING

G - Rød

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1750.9 m<sup>2</sup> (eiet)

# Din megler



## Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-post: [stian.sletten@emera.no](mailto:stian.sletten@emera.no)

Mobil: +47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.





## Eie i stedet for å leie? Sentrumsnær selveiende 2-roms med parkeringsplass og privat balkong. Lave bokostnader. Sentralt!

Emera eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Monrad Mjeldes vei 7. En flott leilighet med fin standard, god planløsning og fine kvaliteter. Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Melkeplassen, i en fredelige gate uten gjennomgangstrafikk. Som kommende beboer får man nærhet til både fjord, fjell og by. Alt man trenger av daglige fasiliteter og servicetilbud ligger innenfor kort radius fra leiligheten

- Selveid leilighet med lave bokostnader- Et svært godt utleie/ investeringsobjekt
- Vestvendt, overbygget balkong
- Perfekt førstegangskjøp!
- Parkeringsplass like utenfor
- God lagringsplass i ekstern bod på 2,5m<sup>2</sup>
- Fine turområder i umiddelbar nærhet
- Enkel adkomst til matbutikk og busstopp
- 7 min til Bergen sentrum og Oasen senter































# Planteegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



HERR FOTOGRAF.

MONRAD MJELDES VEI 7

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 450 000

## Omkostning kjøper

2 450 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

61 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

62 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

75 840 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 512 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

2 525 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 525 840

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 117,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Vedlikeholdsfond, sameieavgift, kabel-TV/bredbånd, felles byggforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Vedlikeholdsfond kr 408,-

Sameieavgift kr 2 101,-

Kabel-TV/bredbånd kr 608,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at sameiet har et byggelån med ramme på kr 500 000,- frem til 30.09.2028. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte seksjon. Felleskostnadene vil dermed øke tilsvarende. Styreleder opplyser om at lånet foreløpig er nedbetalt og vil stå urørt til de har behov for det. Fordelingsnøkkelen vil bli etter sameiebrøken.

## Eiendomsskatt

Kr 1 610,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune.

## Kommunale avgifter

Kr 8 238 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har et byggelån i Hederbank AS med en ramme på kr 500 000 frem til 30.09.2028. Lånet skal nedbetales over drift og videre skal lånet brukes til drift og vedlikehold. Når byggelånet erstattes av nedbetalingslån vil dette bli fordelt på den enkelte seksjon. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

## Andre kostnader:

Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 489 125 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 956 499 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Monrad Mjeldes vei 7 har en flott beliggenhet i et veldrevet sameiet på Melkeplassen. I sameiet er det opparbeidet fine fellesområder med grøntarealer. Leiligheten har en sentral beliggenhet med nærhet til skoler, dagligvare, offentlig kommunikasjon og mye mer.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix og Rema 1000 som du finner i kort gange fra leiligheten. Ønsker du et stort utvalg butikker, er Laksevåg senter 6 min unna. Her finner du blant annet apotek, frisør, tannlege, dagligvare, vinmonopol og diverse butikker. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger Oasen senter bare en kort kjøretur fra boligen. Her finner du rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 9 minutters biltur unna.

Område er rikt på flotte naturopplevelser både på land og i vann. Krohnegården badeplass er kun 10 minutter unna til fots, en flott badeplass med både kai og strand, for deg som vil nyte en varm sommerdag. Vil du til fjells trenger man ikke se lenger enn en kilometer. Løvstakken start ligger like bortenfor badeplassen, kun 12 minutter å gå fra boligen. Ellers er Løvestien og andre turstier på Strandafjellet fine alternativer i nærheten. Idrettsanlegg og fritidstilbud er også innen kort avstand fra boligen.

Frøya arena, med idrettshall og fotballbane ligger kun et steinkast fra boligen. Tjønne idrettsplass og Fysak Melkeplassen ligger også innen kort avstand.

Det er svært godt kollektivtilbud i nærområdet, med busstopp 1 minutters gange fra boligen. Fra Oasen senter 9 minutter unna har man også hyppige avganger i retning Bergen sentrum, Sandsli/Kokstad og Bergen vest. Bybanen fra Oasen tar deg mot Bergen sentrum via Minde, eller ut mot Flesland.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Laksevåg barnehage (0-5 år)

5 min gange til Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år)

7 min gange til Laksevåg barnehage avd. Solhaug (0-2 år)

Barne- og ungdomsskoler:

13 min gange til Damsgård skole (1-7 kl.)

5 min kjøring til Lynghaug skole (8-10 kl.)

11 min kjøring til Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)

11 min kjøring til Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)

Videregående skoler:

9 min kjøring til Fyllingsdalen videregående skole

9 min kjøring til Årstad videregående skole

## Parkering

Parkeringsplass utenfor bygget. Seksjonseier trenger parkeringsoblat for dokumentasjon på parkeringstillatelse. Videre må gjester må benytte parkeringsautomat.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1750.9 m<sup>2</sup>

Tomten er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med parkeringsplass. Parkering på fellesområde/offentlig vei.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:

- Tilbygg bolig, datert 26.03.2003
- Ominnredning/rivning, datert 16.04.1999
- Endring, datert 16.04.1999

# Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

BRA-i 33m<sup>2</sup>: Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken

Leiligheten har også en ekstern bod i kjelleren på 2,5m<sup>2</sup>

## Areal

BRA - i: 33 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2.5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 35.5 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2.5 m<sup>2</sup> Ekstern bod

1. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Standard

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Integrerte hvitevarer
- Frysenskap
- Garderobeskap

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

- Fikset flere Stikk kontakter, utført av Elektro Eksperten AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?

- El kontroll i 2024 oktober/November, hele bygget og alle leiligheter.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Vi har 1 ladeboks for elbiler i sameiet . Egen avtale for de som har el biler.

Moderniseringer og påkostninger: 2019:

- Maling av fasade på hele bygget
- Nødvendige tak reparasjoner foretatt

2018:

- Trapp ved inngangsparti byttet i
- Utskifting av plater på rekkverk på altan.

## Byggemåte

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon: Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.

Taktekking: Takkonstruksjonen er to-delt, dels bestående av flat takkonstruksjon og valmtak. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og betongtakstein &

takbelegg.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig dører grunnet malingsflass på utside av altandør.
- Utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet vær oppsprukket trevirke på terrassebord og utvendig trevirke.
- Innvendig overflater grunnet en del striper/slitasje på parkett og grunnet fuktmerker i takplater ved entre og soverom.
- Vannledninger grunnet alder.
- Avløpsrør alder.
- Vegger og himling på bad grunnet misfarging og slitasje i nedre del av vegger, spesielt i dusjsone.
- Gulv på bad grunnet fargeforskjell og misfarging i våtromsbelegg.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder.
- Overflater og innredning på kjøkken grunnet en del svelling og slitasje på benkeplate og grunnet fuktsvelling på skapstamme v/ komfyrplass og sideplate v/ kjøleskapplass.
- Avtrekk på kjøkken grunnet defekt viftebryter. Effekt kan ikke reguleres.

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Monrad Mjeldes vei 7, 5161 LAKSEVÅG

Gnr. 154, bnr. 459, snr. 24  
i Bergen kommune.

### Selger

Cheryl Hege Sunga Grotle

### Sameie

Sameiet Monrad Mjeldesvei 7

Organisasjonsnummer: 986768459

Sameiet Monred Mjeldesvei 7 består av 7 av 27 leiligheter. Sameiet har fellesvaskeri og sykkelbod.

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Sameiets forsikringsselskap: If skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP616013

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Styret skal imidlertid informeres når det anskaffes dyr. Av allmennhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene, samt straks fjerne eventuelle ekskrementer. Unnlater eier å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra sameiet. Monrad Mjeldesvei 7. Dyr som viser aggressiv adferd, vil styret kreve gjernet fra sameiet.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav til styregodkjenning av ny seksjonseier. Styret skal dog informeres om ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets årsregnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

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

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten. Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Laksevåg, nordre og søndre nyegården, datert 23.01.1969 regulert til boligområde, 3-4 etasjes blokker.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø - Historisk senter Laksevåg, dekningsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 154/903. Ombygging, Bruksendring bolig. Igangsettingstillatelse datert 03.07.2024. Saksnr. 202414500
- Eiendom 154/579. Tilbygg garasje. Igangsettingstillatelse 28.01.2019. Saksnr. 201901026

## Tinglyste heftelser

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

4601/154/459/24:

Tinglyst 30.12.1960 - Dokumentnr: 405327 -

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:154 Bnr:459

Kjøpesummen kr.225.000,- tohundreogtyvefemtusen

kroner er ordnet. Eiendommen overdras med de

rettigheter og forpliktelser hvormed vi har eiet den.

Gjerdeplikten rundt parsellen påhviler kjøperen.

Parsellens eier kan ikke lagre eller hensette materiell eller ferdige varer utenfor bebyggelsen på parsellen.

Tinglyst 27.11.2002 - Dokumentnr: 37821 - Erklæring/  
avtale

Alt uteareal er felles. Morten Nilsen f.nr. 12.04.66 har tillatelse å underskrive dokumenter for Kemo Eiendom AS vedrørende seksjonering Monrad Mjeldesvei 7 Eiendom 0-154-0459.

Tinglyst 27.11.2002 - Dokumentnr: 37821 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 35/831

Tilleggsdel: Bod

Seksjonering kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn

legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Diverse

Styreleder opplyser om at hovedtaket, vinduer og dører i sameiet har begynt å nå sin "utløpsdato". Ny seksjonseier må derfor forvente en økning i kostnader når vedlikehold skal utføres. Det er per nå ikke vedtatt, og det er derfor uvisst hvor stor denne kostnaden vil bli, og når arbeidet vil bli utført. Sameiet vil alltid prøve å gjøre det så økonomisk og bra som mulig, samt å ikke økonomisk belaste beboere i samboere for mye. Styreleder opplyser videre om at en mur skal fjernes for å gi bedre tilgang på parkeringsplasser. Trapp bak huset skal oppgraderes med tryggere trinn.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgraden.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,-

Tilrettelegging: kr 9 900,-

Markedspakke: kr 23 900,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-

Grunnpakke bolig Info: kr 5 500,-

Eierskiftegebyr: kr 6 725,-

Utlegg: Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 726,-, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

[stian.sletten@emera.no](mailto:stian.sletten@emera.no)

Tlf: 981 51 182

## Ansvarlig megler

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

[stian.sletten@emera.no](mailto:stian.sletten@emera.no)

Tlf: 981 51 182

## Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaiaen 7,

Tlf: 450 54 488

## Salgsoppgavedato

16.02.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MONRAD MJELDES VEI 7

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                         |        |
| EMERA Bergen                                                        |        |
| Oppdragsnr.                                                         |        |
| 03260024                                                            |        |
| Selger 1 navn                                                       |        |
| Cheryl Hege Sunga Grotle                                            |        |
| Gateadresse                                                         |        |
| Monrad Mjeldes vei 7                                                |        |
| Poststed                                                            | Postnr |
| LAKSEVÅG                                                            | 5161   |
| Er det dødsbo?                                                      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn                                                        |        |
|                                                                     |        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |        |
|                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |        |
| År                                                                  | 2020   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år                                                           | 5      |
| Antall måneder                                                      | 5      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |        |
| Forsikringsselskap                                                  |        |
| Polise/avtalenr.                                                    |        |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CHSG

1

Document reference: 03260024

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CHSG

2

Document reference: 03260024

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Document reference: 03260024

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03260024

# Tilstandsrapport



Leilighet i bolighus



Monrad Mjeldes vei 7, 5161 LAKSEVÅG



BERGEN kommune



gnr. 154, bnr. 459, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20286-2556

Referansenummer: BP9333

Foretak: Takstopdrag AS



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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

*Trond Bertelsen*

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### 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 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

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i bolighus - Byggeår: 1942

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

#### Grunnmur:

Fundamenter på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter i murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i betong.

#### Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

#### Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.

Yttervegger er utført i trekonstruksjoner & murkonstruksjoner. Fasadene er dels pusset/malt og dels kledd med dobbelfalset liggende trekledning. Fasadene ble rehabilitert i 2002. Fasadene ble malt i 2019. Fasadene er sameiets felles ansvar. Utvendig trapp v/ inngangsparti ble oppgradert i 2018.

#### Taktekking:

Takkonstruksjonen er to-delt, dels bestående av flat takkonstruksjon og valmtak. Konstruksjon av taksperrer, teknet med sutak, lekter og betongtakstein & takbelegg. Renner og nedløp i plast. Det ble foretatt nødvendige reparasjoner på taket i 2022. I følge årsberetning i 2024 er det planlagt å skifte hovedtak.

#### Generelt:

Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av aldersvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

#### Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.  
Vegger: Malt platekledning.  
Himling: Takplater.

#### Oppgraderinger:

- Nye overflater i leiligheten i 2002.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2012.
- Nytt parkettgulv på soverom i 2014.
- Vegger i entre/gang ble malt i 2020.
- Stue/kjøkken ble malt i 2024.

#### Annet:

- Garderobeskap i entre/gang.
- Garderobeskap på soverom, hvorav hoveddel har skyvedørsfronter.

#### Innvendige dører:

Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble montert i 2002.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 3 m<sup>2</sup>.

Våtromsbelegg på gulv, malt våtromsbelegg på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr. Avtrekksventil i himling.

Badet ble innredet i 2002 i forbindelse med seksjonering/ombygging.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 12,7 m<sup>2</sup>.

Kjøkkeninnredning fra 2002.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.

Stavmosaikk fliser over benkeplate.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i u-etg (nr 24).

Avløpsrør av plast.

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 120 liter. Produksjonsår:

2010. Produsent: Oso Hotwater.

Vannrørene ble oppgradert/skiftet i 2002.

#### Ventilasjon:

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken.

Felles aggregat i sameiet. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i soveromsvindu og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

#### El.anlegg:

Sikringsskap i fellesarealer. El.anlegg fra 2002.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.

# Beskrivelse av eiendommen

## Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 3 stk.

Hovedsikring på 32 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet. Ny strømmåler i juni 2021. Samsvarserklæring fra 2002 foreligger ikke.

## El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

## Brannvarsling/vannsensor:

Det er montert en brannalarm + vannsensor på kjøkken i alle leiligheter i sameiet (wifi/app-styring). Disse varslere vil kontakte vaktentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslere vil også informere kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at den er virksom før nye batterier er satt inn. I tillegg til brannvarsleren er det også installert lekkasjevarslere på alle kjøkken. Disse vil også varsle både beboer og kontor ved vannlekkasje, og dermed hindre kostbare følgeskader både hos den enkelte og hos naboer. For mer info: [www.sfty.no](http://www.sfty.no)

## Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowatttime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i bolighus

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

### TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

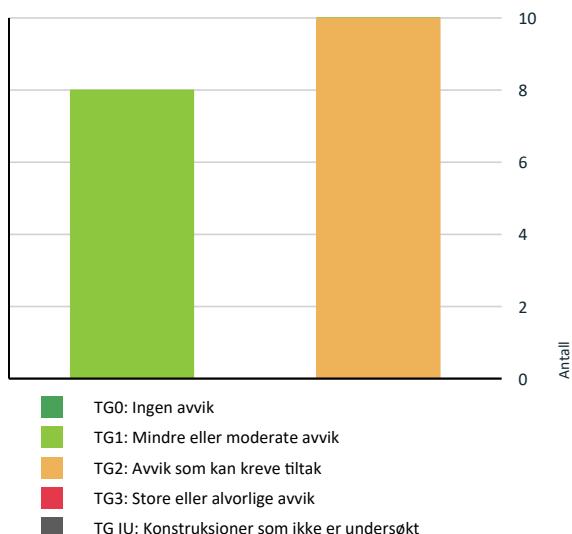
### ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1-etg > Bad (3 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (12,7 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1-etg > Stue/kjøkken (12,7 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i bolighus

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (3 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Bad (3 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGHUS



### Byggeår

1942

### Kommentar

Oppgitt i Infoland

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Takstobjektet:

2 roms eierleilighet i 1-etg. Ssb-nr: H0109.

Vestvendt altan på 5,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd. Overbygd del er ikke tett.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten ble innredet i 2002 da bygningen ble seksjonert/ombygd. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

### Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmar.

Vinduet ble skiftet i 2015.

Vinduet har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

### TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.  
Altandør: To fløyet dør. Hvite tredører med felt av isolerglass.

Dørene ble skiftet i 2002.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er malingsflass på utside av altandør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Altandør bør vedlikeholdes/males til våren.



Dørtelefon i entre/gang.



Malingsflass på utside av altandør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 5,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd. Overbygd del er ikke tett.

Trebelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende trespiler og toppbord.

Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppført i 2002.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Terrassebord og utvendig trevirke har værøppsprukket trevirke flere steder.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

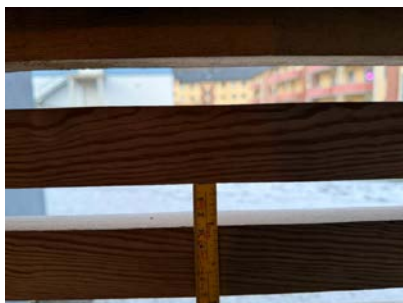
Altangulv bør vedlikeholdes/beises til våren. Utskiftninger må påregnes v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Altan med utgang fra stue/kjøkken.



Værøppsprukket trevirke på terrassebord.



Åpninger mellom trespiler er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.  
Vegger: Malt platekledning.  
Himling: Takplater.

### Oppgraderinger:

- Nye overflater i leiligheten i 2002.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2012.
- Nytt parkettgulv på soverom i 2014.
- Vegger i entre/gang ble malt i 2020.
- Stue/kjøkken ble malt i 2024.

### Annet:

- Garderobeskap i entre/gang.
- Garderobeskap på soverom, hvorav hoveddel har skyvedørfronter.

### Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper. Det er fuktmerker noen steder i takplater i entre/gang og på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkett bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype. Takplater med fuktmerker bør behandles/males v/ behov.



Fuktmerker på takplater på soverom. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



Fuktmerker på takplater i entre/gang. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i det aktuelle område på befaringsdagen.



Slitasje/striper i parkettgulv i entre/gang



Ujevn veggoverflate i entre/gang.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong med oppforet gulv.  
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.  
Ca 05 mm - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskille er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

### Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

## TG 1 Innvendige dører

Furu fyllingsdører (hvitmalte).

Innerdørene ble montert i 2002.

Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

## VÅTROM

### 1-ETG > BAD (3 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Bad. Areal: 3 m<sup>2</sup>.

Våtromsbelegg på gulv, malt våtromsbelegg på vegger, takplater i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.  
Avtreksventil i himling.

Badet ble innredet i 2002 i forbindelse med seksjonering/ombygging.

### 1-ETG > BAD (3 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater vegger og himling

Malt våtromsbelegg på vegger, takplater i himling.

### Vurdering av avvik:

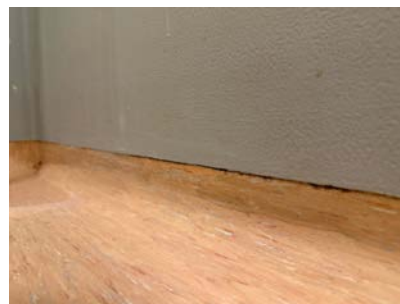
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe misfarging og slitasje i overgang våtromsbelegg i nedre del av vegger, spesielt i dusjsone.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



Slitasje og misfarging i overgang på våtromsbelegg.

### 1-ETG > BAD (3 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Det er varmekabler i gulv.

Lokalt fall til sluk. Dvs 27 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er fargeforskjell og striper i våtromsbelegg flere steder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



Fargeforskjell i våtromsbelegg.

1-ETG > BAD (3 M<sup>2</sup>)

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra 2002. Våtromsbelegg er klemt i sluk.  
Membran: Synlig våtromsbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (3 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

Pga vvs-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Rørøpplagg under servant.

1-ETG > BAD (3 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekkssventil i himling. Tilluft under dør.

1-ETG > BAD (3 M<sup>2</sup>)

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på kjøkken (komfyrplass). Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,1 % ved en temperatur på 18,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

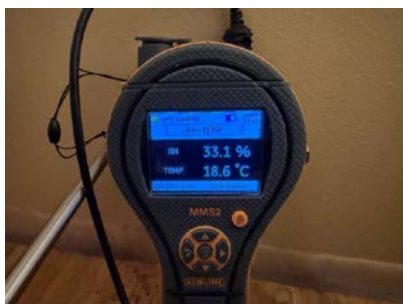
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

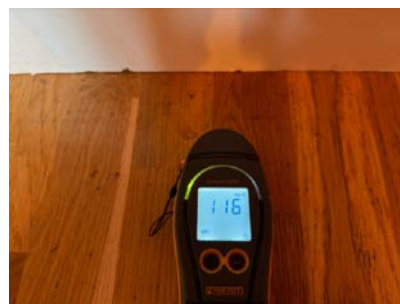
Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

# Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.



Slitasje i benkeplate.

## KJØKKEN

### 1-ETG > STUE/KJØKKEN (12,7 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 12,7 m<sup>2</sup>.  
Kjøkkeninnredning fra 2002.  
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt plateledning på vegger, takplater i himling.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter.  
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.  
Stavmosaikk fliser over benkeplate.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Benkeplate har en del svelling og slitasje. Det er fuktutsvelling på skapstamme v/komfyrplass og sideplate v/kjøleskapplass.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling på skapstamme v/ komfyr plass.

### 1-ETG > STUE/KJØKKEN (12,7 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra 2002. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Viftebryter virker ikke slik at effekt ikke kan reguleres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatorløsning bør utbedres v/ behov. Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i u-etg (nr 24).

Vannrørene ble oppgradert/skiftet i 2002.

Felles vannrør er sameiets ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det bør monteres rør i rør system i leiligheten v/en eventuell oppgradering av våtrom/bad.



Stoppekran i u-etg.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene ble oppgradert/skiftet i 2002.

Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Felles aggregat i sameiet. Ellers er det naturlig ventilasjon med spaltevventiler i soveromsvindue og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innneklima.

#### Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utifra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 120 liter. Produksjonsår: 2010. Produsent: Oso Hotwater.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

## 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 forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap i fellesarealer. El.anlegg fra 2002.  
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 3 stk.

Hovedsikring på 32 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet. Ny strømmåler i juni 2021. Samsvarserklæring fra 2002 foreligger ikke.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

Brannvarsling/vannsensor:

Det er montert en brannalarm + vannsensor på kjøkken i alle leiligheter i sameiet (wifi/app-styring). Disse varslere vil kontakte vaktentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslere vil også informere kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at den er virksom før nye batterier er satt inn. I tillegg til brannvarsleren er det også installert lekkasjevarslere på alle kjøkken. Disse vil også varsle både beboer og kontor ved vannlekkasje, og dermed hindre kostbare følgeskader både hos den enkelte og hos naboer. For mer info: [www.sfty.no](http://www.sfty.no)

Norgespris:

Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

BKK kontroll:

BKK kontroll ble utført 26.09.2024. Påpekte avvik ble utbedret av Elektro Eksperten AS, og saken avsluttes fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg blir ikke nærmere vurdert ettersom det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet. Det er kommet nye el.komponenter på markedet etter 2002. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskifting av el.komponenter v/behov eller hvis man ønsker dagens standard.

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

2. Foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskap i stue/kjøkken.



Strømmåler i felles målerskap.



Hovedsikring i felles sikringsskap, merket nr 24.



Sfty-røykvarslar i entre/gang.

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

*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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.*

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vedr. radon: Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Radonkart: [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)  
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad moderat til lav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

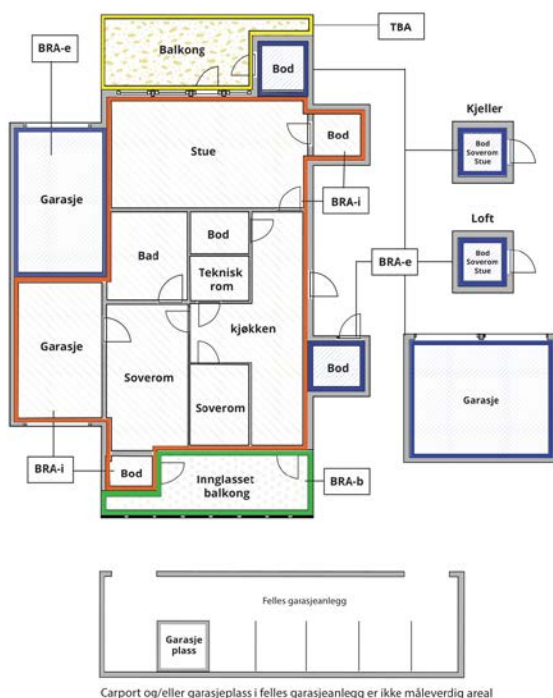
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).                                 |

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i bolighus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| U-etg          |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| 1-etg          | 33                            |                             |                            | 33  | 6                               |
| <b>SUM</b>     | <b>33</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>36</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e)       | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| U-etg  |                                                                                                                               | Ekstern bod (2,5 m <sup>2</sup> ) |                            |
| 1-etg  | Entré/gang (5,9 m <sup>2</sup> ), bad (3 m <sup>2</sup> ), soverom (9,2 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (12,7 m <sup>2</sup> ) |                                   |                            |

### Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,47 m - 2,48 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 2,5 m<sup>2</sup> (inkludert i BRA-e). Bod er merket 24.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



#### TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt byggetegninger.

#### ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: [www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/](http://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/)

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: 2024. Utbedring av avvik i BKK kontroll. Arbeidet ble utført av Elektro Eksperten AS.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 09.2.2026 | Trond Bertelsen          | Takstingeniør |
|           | Cheryl Hege Sunga Grotle | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                 | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 4601 BERGEN | 154  | 459  | 0    | 24   | 1750.9 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Monrad Mjeldes vei 7

#### Hjemmelshaver

Cheryl Hege Sunga Grotle

#### Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 3117,- pr mnd i fellesutgifter.

Felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kabel-tv/bredbånd (grunnpakke) og div drift av sameiet.

#### Boligselskap

Sameiet Monrad Mjeldes  
Vei 7

#### Forretningsfører

Vestbo. Tlf: 55 30 96 00.  
[www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

#### Organisasjonsnr

986768459

#### Felles formue

Kr. 10 998

### Eiendomsopplysninger



### Beliggenhet

Sentralt og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Melkeplassen.  
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.  
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, eneboliger, bolighus og næringsbygg.

Kort vei til Laksevåg Senter og Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.  
Fine turmuligheter med bla Løvsbakken, Løvsstien og Damsgårdsfjellet. Flere idrettsanlegg/fritidstilbud  
som bla Fyllingsdalen idrettshall og Frøya idrettspark i området, samt skoler som Damsgård Skole,  
Løvås Skole, Lynghaug Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.  
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.

Melkeplassen:

Melkeplassen er et boligområde i Laksevåg bydel i Bergen. Melkeplassen ligger i en dal mellom fjellene Løvsbakken og Damsgårdsfjellet, som går oppover fra Damsgård i nord mot Fyllingsdalen i sør. Området har variert bebyggelse med i hovedsak boligblokker langs Øvre Fyllingsvei, mens områdets østre del opp langs Løvsbakksiden i stor grad er preget av rekkehus, eneboliger og villabebyggelse. Melkeplassen omfattes av grunnkretsene Melkeplassen og Solhaugveien, med et samlet areal på 0,78 km<sup>2</sup>. Området var opprinnelig en del av storgården Håstein, som senere fikk navnet Damsgård.

### Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (40390000). Formål: Bolig.  
Planid: 40390000.  
Planens navn: LAKSEVÅG. NORDRE OG SØNDRE NYEGÅRDEN.  
Type plan: Eldre reguleringsplan.  
Planstatus: Gjeldende plan.  
Vedtak i kraft: 23.01.1969.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

### Om tomten

Tomt:  
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 73,7 m<sup>2</sup> i h.h.t sameiebrøk.  
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med parkeringsplass.  
Parkeringsplass på fellesområde/offentlig vei.

Ladestasjon:  
Det er en el. bil ladestasjon på parkeringsplass.



### Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 35/831.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

30.12.1960 405327 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE.

Overført fra: 1201/154/459//

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

27.11.2002 37821 ERKLÆRING/AVTALE.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

### Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Monrad Mjeldes Vei 7 består av til sammen 27 leiligheter.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang. Korridorer i hver etg.

Felles vaskeri og sykkelrom i u-etg.

Styreleder i sameiet: Tone Thomassen.

Bygningen ble seksjonert/ombygd i 2002.

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 986 768 459.

Navn/ fortaksnavn: Sameiet Monrad Mjeldes Vei 7

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i enhetsregisteret: 10.05.2004.

Stiftelsesdato: 27.11.2002.

Fellesgjeld:

Byggelån i Heder Bank as med en ramme på kr. 500.000,- frem til 30.09.2028 Lånet skal nedbetales over drift.

Lånet skal brukes til drift og vedlikehold. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden

for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Forsikring:

Sameiets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP616013.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                    | Dato | Kommentar                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------|-----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema           |      | Innhentet via megler/lagret       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                           |      | Opplysninger fra eier             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no               |      | Innhentet opplysninger om eiendom | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                    |      | Innhentet opplysninger om eiendom | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egne sjekklister/notater       |      | Lagret                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere finn salgsannonse    |      | Lagret                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Boliginfo fra forretningsfører |      | Innhentet via megler/lagret       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere tilstandsrapport     |      | Fremvist på befaringsdagen        | Gjennomgått |       | Nei     |
| BKK rapport fra 2024           |      | Lagret                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggetegninger/kommunal info   |      | Innhentet via megler/lagret       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.02.2026 |           |
| 2       | 16.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## EGNE PREMISSE:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og om utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/opppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

## Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

## PERSONVERN



Adresse

**Monrad Mjeldes vei 7, 5161 LAKSEVÅG**

Dato for energimerking

**09.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-257414**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139632133**

Gårdsnummer

**154**

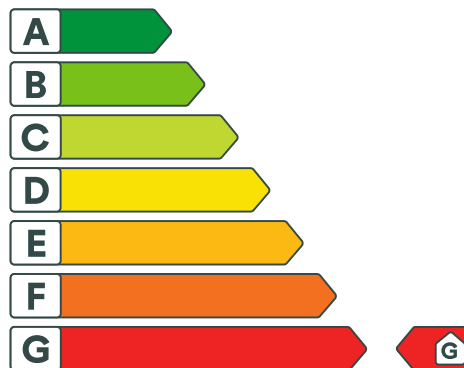
Bruksnummer

**459**

Seksjonsnummer

**24**

Bruksenhetsnummer

**H0109**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1942**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**33,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**33,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**346,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**331,88 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**10 952 kWh**



## Monrad Mjeldes vei 7, 5161 LAKSEVÅG



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Monrad Mjeldes vei 7, 5161 LAKSEVÅG



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Tetting av luftelekkasjer**

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

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Monrad Mjeldes vei 7 - Nabolaget Melkeplassen - vurdert av 122 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Monrad Mjeldes vei<br>Linje 85             | 1 min<br>0.1 km |
| Oasen terminal<br>Totalt 13 ulike linjer   | 7 min<br>3.4 km |
| Fyllingsdalen terminal<br>Linje 2          | 8 min<br>4 km   |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk      | 8 min<br>4.3 km |
| Bergen Nøstet kystutekai<br>Linje HAV, HUR | 9 min<br>3.8 km |

## Skoler

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Damsgård skole (1-7 kl.)<br>403 elever, 27 klasser                 | 13 min<br>1.1 km |
| Lynghaug skole (8-10 kl.)<br>432 elever, 33 klasser                | 5 min<br>3 km    |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>581 elever, 44 klasser             | 11 min<br>4.8 km |
| Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)<br>270 elever, 18 klasser | 11 min<br>5.4 km |
| Fyllingsdalen videregående skole<br>588 elever, 28 klasser         | 9 min<br>4.3 km  |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser              | 9 min<br>4.1 km  |

«Nært sentrum, men likevel nært naturen. Nært alt, egentlig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Naboskapet

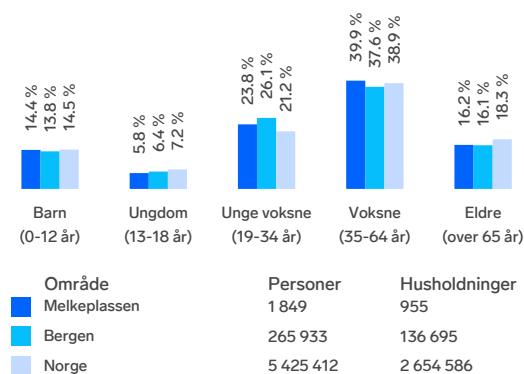
Godt vennskap 68/100



## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Laksevåg barnehage (0-5 år)<br>32 barn              | 4 min<br>0.3 km |
| Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>90 barn       | 5 min<br>0.5 km |
| Laksevåg barnehage avd. Solhaug (0-2 ...<br>14 barn | 7 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Coop Prix Melkeplassen<br>Post i butikk | 3 min<br>0.3 km |
| Rema 1000 Melkeplassen                  | 9 min           |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport



Melkeplassbanen

3 min



Ballspill

0.2 km



Vestlien terrasse ballplass

4 min



Ballspill

0.3 km



Feel24 Lien

22 min

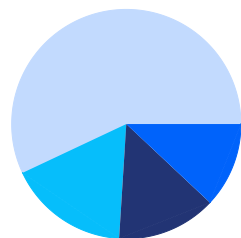


SATS Damsgård

20 min



## Boligmasse



12% enebolig  
17% rekkehus  
57% blokk  
14% annet

«Kort vei til sentrum. Tilbaketrukket fra hovedvei. Mulighet for naturopplevelser like utenfor inngangsdøren.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

6 min

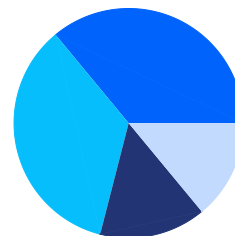


Apotek 1 Laksevåg

6 min



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
14% 13-15 år  
15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

Melkeplassen

Bergen

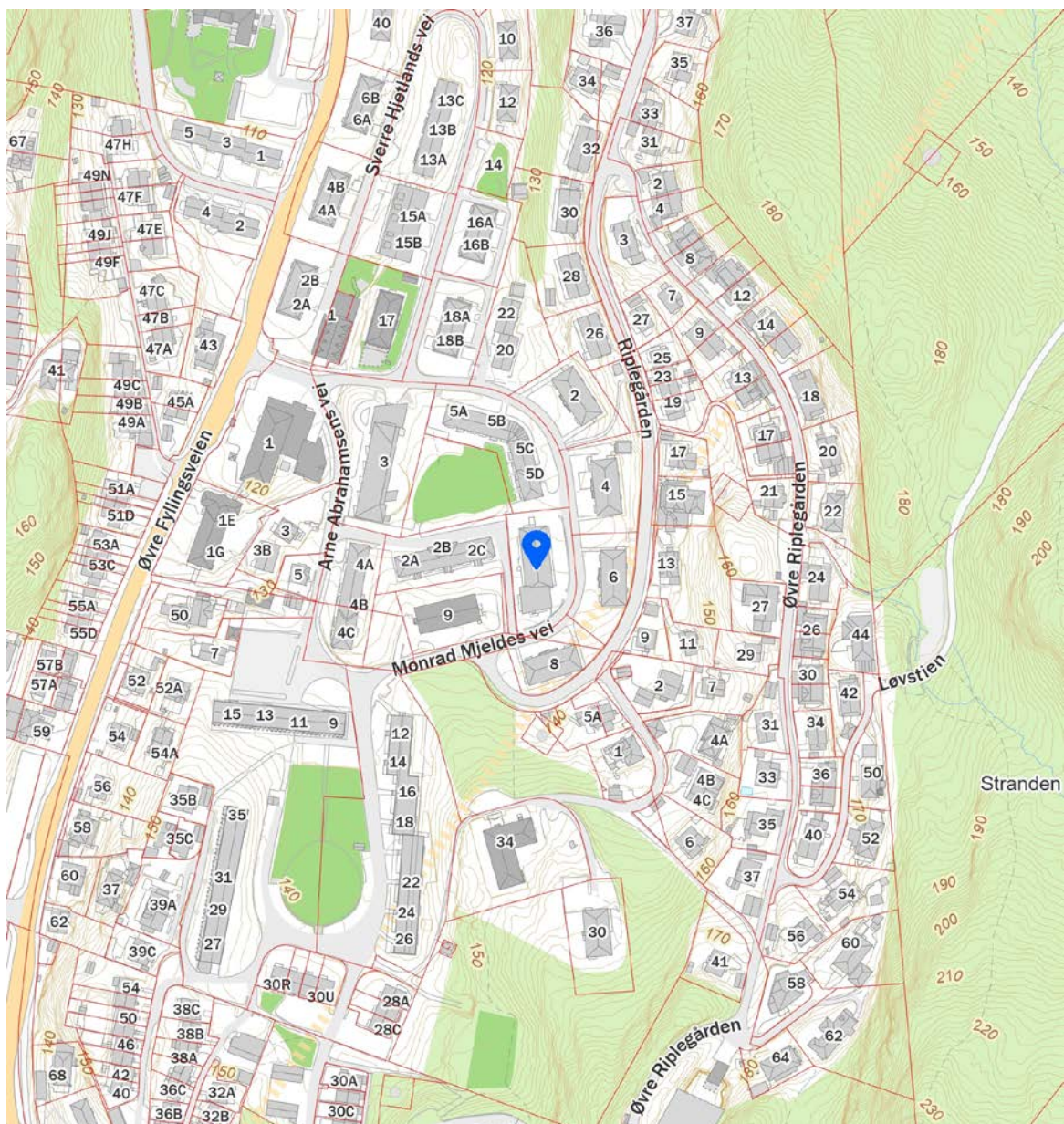
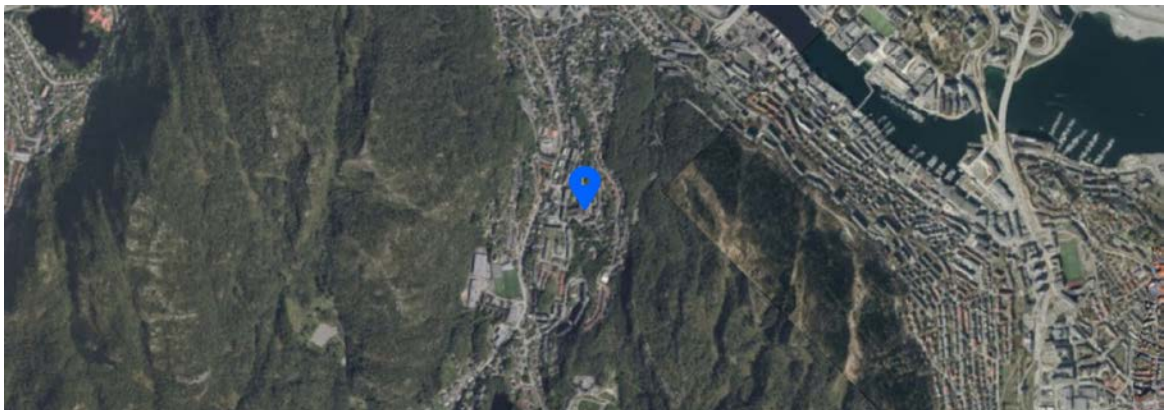
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



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



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

# Vedtekter for Sameiet Monrad Mjeldesvei 7

## § 1 NAVN, ADRESSE OG FORMÅL

Sameiet Monrad Mjeldesvei 7 (heretter sameiet) har adresse Monrad Mjeldesvei 7, 5161 Laksevåg. Sameiet består av 27 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og bygningsmessigg forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## § 3 FELLESGUTGIFTER

Fellessutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellessutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene (kalt sameieandel i % i oppdelingsbegjærings delingsliste)

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendigg vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdspikten fra tilkobling på vertikale hovedrør i den enkelte seksjon. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdspikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger frem til sikringsskap.

Eier må utbedre mangler som er forårsaket av beboer eller eiers og beboers bruk av leiligheten. Omfanget gjelder egen seksjon, tilstøtende seksjoner og fellesareal.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdspikt, kan styret pålegge sameier å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

## **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## **§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## **§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner og treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtekter eller av sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10 OM SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjonseier har en stemme. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

#### **§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, må sendes skriftlig til styret senest tre uker før møtet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

#### **§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i generalforsamling / sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Generalforsamling og sameiermøter kan holdes uavhengig av antall fremmøtte seksjonseiere.

#### **§ 14 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.

#### **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret i sameiet kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

#### **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantennar, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegges spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

#### **§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttas av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### **§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig vedta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

#### **§ 22 HUSORDENSREGLER**

Husordensreglene skal vedtas på det ordinære sameiermøte og kan kun endres ved sameiervedtak. Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

# Husordensregler for Sameiet Monrad Mjeldesvei 7

(Vedtatt på generalforsamling 29.april 2004)

Det er i hver enkelt sameiers interesse at bestemmelsene vedrørende husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Brudd på husordensregler gir skriftlig anmerkning på gjeldende seksjon.

## **RO I LEILIGHETEN:**

Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og felles ganger mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Det er ikke tillatt at barn leker eller støyer i oppgangene. Ballspill, rulleskøyter, rullebrett og lignende er ikke tillatt brukt i oppgangene eller inne i leilighetene.

Skal du ha fest, meld fra til naboene i god tid.

## **HUSDYRHOLD:**

Dyrehold er tillatt. Styret skal imidlertid informeres når det anskaffes dyr. Av allmennhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene, samt straks fjerne eventuelle ekskrementer.

Unnlater eier å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Sameiet Monrad Mjeldesvei 7. Dyr som viser aggressiv adferd, vil styret kreve fjernet fra sameiet.

## **HUSHOLDNINGSAVFALL:**

Husholdningsavfall skal legges i anviste beholdere. Avfall skal ikke hensettes utenfor inngangsdører eller i oppganger.

## **RENHOLD:**

Ganger og trapper vaskes en gang i uken. Vinduer i oppganger, trappevegger, ytterdører og mellomdører, rengjøres så ofte som det er nødvendig. Styret henger opp vaskeliste på infotavlen og beboerne er pliktig å tilegne seg informasjon om når det er dennes "vaskeuke".

Unnlatelse av fellesvask anses som brudd på sameiets husordensregler.

## **ANSVAR FOR BOMILJØ:**

Seksjonseierne skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom, samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de regler som sameiet fastsetter i henhold til slike saker.

Seksjonseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, framleietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

**Det er totalforbudt å sparke fotball på beboerområdet.**

#### **VASKERIET:**

Vaskeriet og vaskeriutstyr brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn sameiets beboere.

Beboerne må rette seg etter styrets eventuelle oppslag på stedet og nøye følge forskriftene om bruk av maskinene. Det gjøres spesielt oppmerksom på at vaskemaskinene og tørketrommel må rengjøres omhyggelig etter bruk.

Anvendelse av vaskeriet volder naturlig nok en del forstyrrelser for nærliggende leiligheter. I tillegg er det mht husforsikringen nødvendig å begrense bruken av vaskeriet til følgende tider:

**Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag kan vaskeriet benyttes i tiden kl. 09.00- 23.00.**

**Lørdag kan vaskeriet brukes i tiden kl. 09.00 - 21.00.**

**På søn- og helligdager kan vaskeriet brukes i tiden kl. 12.00 – 20.00.**

Egne vaskemaskiner i leilighetene må ikke benyttes mellom kl. 23.00 og kl. 09.00. Det samme gjelder for oppvaskmaskiner.

Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket eller skilleveggene mellom leilighetene. Tepper skal ikke ristes fra verandaene. En skal heller ikke kaste ting ut fra verandaen.

#### **FRAMLEIE:**

All framleie må godkjennes av styret. Seksjonseieren har fullt ansvar ovenfor sameiet og naboer for evt. skader og ulemper som forårsakes av framleier. Framleiere må forholde seg til gjeldene ordensregler på samme måte som seksjonseierne.

#### **GENERELLE BESTEMMELSER:**

Inn og utflytting fra leiligheter skal aldri finne sted i det tidsrommet det skal være allmenn ro i sameiet. Banking evt. i vegger o.l. som gjerne hører med til flytting skal selvsagt heller ikke skje mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Beboere som ønsker å grille på balkongen bør ta rede på om dette sjenerer naboene. Dersom vedkommende naboer er plaget av astma eller allergier kan grillrøyk medføre store plager.

Kun elektriske griller er tillatt til bruk på balkonger.

Det er ikke tillatt å røyke i gangene.

Digital parabolantenne kan midlertidig godkjennes etter søknad til styret, frem til evt. kabelanlegg er på plass. Det er et vilkår for midlertidig godkjenning at parabolen ikke monteres på fasaden, og at den skjules best mulig slik at den ikke sjenerer andre beboere.

Parabolen skal monteres forskriftsmessig.

|                                      | Note        | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024  | Budsjett 2025  |
|--------------------------------------|-------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>INNETEKTER:</b>                   |             |                  |                  |                |                |
| Innkrevde felleskostnader            |             | 561 912          | 404 556          | 561 912        | 561 912        |
| Andre inntekter                      | 3           | 881 452          | 292 796          | 435 976        | 274 008        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>                |             | <b>1 443 364</b> | <b>697 352</b>   | <b>997 888</b> | <b>835 920</b> |
| <b>KOSTNADER:</b>                    |             |                  |                  |                |                |
| Styrehonorar                         | 4           | 40 500           | 40 500           | 40 500         | 40 500         |
| Arbeidsg.avg., personalkostn.        | 4           | 5 710            | 5 710            | 5 711          | 5 711          |
| Forretningsførsel                    |             | 37 458           | 35 712           | 37 460         | 42 149         |
| Andre honorarer                      |             | 296 678          | 207              | 3 375          | 3 375          |
| Revisjon                             |             | 8 500            | 8 000            | 8 500          | 9 000          |
| Forsikringspremier                   |             | 60 493           | 54 342           | 57 168         | 73 000         |
| Energikostnader                      |             | 44 909           | 38 594           | 50 000         | 50 000         |
| Andre driftskostnader                | 5           | 224 502          | 245 090          | 238 000        | 252 300        |
| Vedlikehold                          | 6           | 224 268          | 661 768          | 154 020        | 219 000        |
| Rehabilitering                       |             | 119 603          | 0                | 0              | 0              |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                 |             | <b>1 062 621</b> | <b>1 089 922</b> | <b>594 733</b> | <b>695 035</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                |             | <b>380 743</b>   | <b>-392 570</b>  | <b>403 155</b> | <b>140 886</b> |
| <b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>       |             |                  |                  |                |                |
| Finansinntekter                      |             | 632              | 1 031            | 0              | 0              |
| Finanskostnader                      |             | 21 709           | 4 429            | 0              | 27 300         |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>            |             | <b>-21 076</b>   | <b>-3 398</b>    | <b>0</b>       | <b>-27 300</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                   | <b>1, 2</b> | <b>359 667</b>   | <b>-395 968</b>  | <b>403 155</b> | <b>113 586</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b> |             | <b>359 667</b>   | <b>-395 968</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

|                                   | Note | Regnskap 2024  | Regnskap 2023 |
|-----------------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>                  |      |                |               |
| <b>Anleggsmidler</b>              |      |                |               |
| <b>Varige driftsmidler:</b>       |      |                |               |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>               |      |                |               |
| <b>Fordringer:</b>                |      |                |               |
| Kundefordringer                   |      | 340 925        | 930           |
| Restanser felleskostnader         |      | 70             | 1 687         |
| Vestbo i mellomregning            |      | 9 045          | 0             |
| Andre fordringer                  |      | 252 080        | 35 234        |
| <b>Bankinnskudd og kontanter:</b> |      |                |               |
| <b>Sum omløpsmidler</b>           |      | <b>602 120</b> | <b>37 851</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>              |      | <b>602 120</b> | <b>37 851</b> |

|                                               | Note     | Regnskap 2024  | Regnskap 2023   |
|-----------------------------------------------|----------|----------------|-----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                   |          |                |                 |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>                  |          |                |                 |
| Annen egenkapital                             | 2        | 97 211         | -262 456        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>               |          | <b>97 211</b>  | <b>-262 456</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                        | <b>2</b> | <b>97 211</b>  | <b>-262 456</b> |
| <b>GJELD</b>                                  |          |                |                 |
| <b>Langsiktig gjeld:</b>                      |          |                |                 |
| Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring |          | 370 288        | 260 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld:</b>                  |          | <b>370 288</b> | <b>260 000</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld:</b>                      |          |                |                 |
| Vestbo i mellomregning                        |          | 0              | 602             |
| Leverandørgjeld                               |          | 98 788         | 17 487          |
| Annen kortsiktig gjeld                        |          | 35 833         | 22 218          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                   |          | <b>134 621</b> | <b>40 307</b>   |
| <b>Sum gjeld:</b>                             |          | <b>504 910</b> | <b>300 307</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |          | <b>602 120</b> | <b>37 851</b>   |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tone Thomassen  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Hans Petter Bjørvik Hustveit  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Stine Pisani Stormark  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

### Note 1 - Disponible midler

|                                                      | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>               | <b>-2 456</b>     | <b>133 512</b>  |
| <b>B. Endring disponible midler</b>                  |                   |                 |
| Arsresultat (se resultatregnskap)                    | 359 667           | -395 968        |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)             | 110 288           | 260 000         |
| <b>B. Årets endring i disponible midler</b>          | <b>469 955</b>    | <b>-135 968</b> |
| <b>C. Disponible midler</b>                          | <b>467 499</b>    | <b>-2 456</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>           |                   |                 |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans                   | 9 045             | 0               |
| Kortsiktige fordringer                               | 593 075           | 37 851          |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  | <b>602 120</b>    | <b>37 851</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                              | <b>-134 621</b>   | <b>-40 307</b>  |
| <b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b> | <b>467 499</b>    | <b>-2 456</b>   |

### Note 2 - Egenkapital

|                                    | 01.01.2024      | Årets resultat | 31.12.2024    |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| <b>Endring av egenkapital i år</b> |                 |                |               |
| Annen egenkapital                  | -262 456        | 359 667        | 97 211        |
| <b>Sum egenkapital 31.12.</b>      | <b>-262 456</b> | <b>359 667</b> | <b>97 211</b> |

### Note 3 - Andre inntekter

|                                                 | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett          | 164 916        | 145 800        |
| 3620 Innkreving strøm                           | 6 400          | 6 647          |
| 3685 Diverse inntekter fri                      | 601 044        | 61 803         |
| 3900 Annen driftsinntekt                        | 109 092        | 78 546         |
| <b>Sum</b>                                      | <b>881 452</b> | <b>292 796</b> |
| 3620: Strøm elbil lading                        |                |                |
| 3685: Enovatilskudd og innbetaling takutbedring |                |                |
| 3900: Innbetaling vedlikeholdsfond              |                |                |

#### Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

|                         | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 5330 Styrehonorar       | 40 500        | 40 500        |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 710         | 5 710         |
| <b>Sum</b>              | <b>46 210</b> | <b>46 210</b> |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

#### Note 5 - Andre Driftskostnader

|                                        | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| 6360 Renhold                           | 28 832         | 26 916         |
| 6390 Andre driftskostnader             | 2 000          | 0              |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader        | 29 831         | 48 487         |
| 6543 Vaskerianlegg                     | 0              | 13 365         |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 163 840        | 156 322        |
| <b>Sum</b>                             | <b>224 502</b> | <b>245 090</b> |

#### Note 6 - Vedlikehold

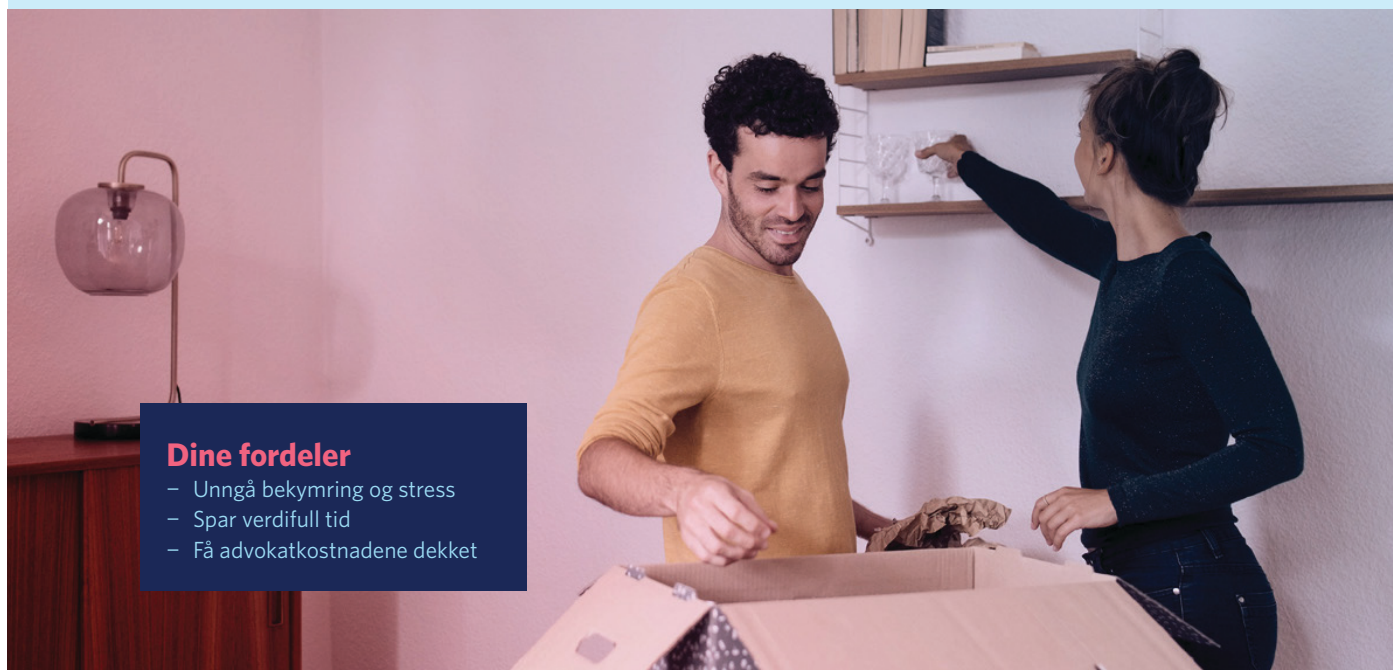
|                                          | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 70 297         | 488 020        |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 10 307         | 0              |
| 6631 Egen andel forsikring               | 2 000          | 0              |
| 6640 Periodisk vedlikehold               | 25 730         | 15 681         |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 115 934        | 158 067        |
| <b>Sum</b>                               | <b>224 268</b> | <b>661 768</b> |

#### Andre opplysninger

Sameie har byggelån hos Vestbo Finans As med en ramme på kr. 500.000,- frem til 30.09.2028

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
|---------------------|----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 13 500 |
|------------------------------------|-----------|

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |
|-----------------------|-----------|



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://emera.no)



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

E-post: [stian.sletten@emera.no](mailto:stian.sletten@emera.no)

Mobil: +47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.



Stian Sletten  
stian.sletten@emera.no  
981 51 182

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Bergen  
450 54 488

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING