

*Harris*

## **SALGSOPPGAVE**



### **3-ROMS SELVEIERLEILIGHET I 1. ETG – SENTRAL BELIGGENHET PÅ MINDE**

**Conrad Mohrs veg 45 M  
5072 Bergen**

Harris Advokatfirma AS  
Vestre Strømkaien 13  
PB 4115 Sandviken, 5835 Bergen  
55 30 27 00 | harris.no

**BESKRIVELSE AV  
EIENDOMMEN**

Praktisk leilighet på bakkeplan i bygg oppført i 2002. Leiligheten er en del av et eierseksjonssameie med 16 seksjoner. Sameiet består av 4 bygninger med 4 leiligheter i hvert bygg.

Eiendommen ligger sentralt på Minde i et område med tilsvarende småhusbebyggelse.

Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Utsikt over nærområde. Parkering på felles parkeringsplass. Flott turterreng i området.

**Adresse**

Conrad Mohrs veg 45 M, 5072 Bergen

**Matrikkel**

Gnr. 15, bnr. 580, snr. 15 i Bergen kommune.

**Eierbrøk**

80/1616

**Byggeår**

2002.

**Tomtestørrelse**

Ca. 5 196 m<sup>2</sup>.  
Tomten eies av sameiet.

**Ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest datert 09.09.2002.

**Kommunale  
avgifter/**

Ca. kr. 9 950 pr. år.

**Innhold**

Romslig og praktisk leilighet som inneholder:  
Entré, gang, 2 soverom, kjøkken, bad, stue og  
bod/vaskerom.

Utvendig sportsbod på ca. 4,3 m<sup>2</sup>.

**Areal**

Boligens interne bruksareal (BRA-i) er på 75 m<sup>2</sup> og  
Eksternt bruksareal (BRA-e) er på 4 m<sup>2</sup>.

Overbygget terrasse/platting på ca 17 m<sup>2</sup> med utgang  
fra soverom.

**Standard**

**Boligen har vanlig god standard ut ifra  
alder/konstruksjon og er jevnlig vedlikeholdt.  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.**

Gulv: Innvendig er det laminat på gulvene. Fliser på bad. Laminat i vindfang og soverom bærer preg av slitasje.

Vegger: Overflater på innvendige vegger har miljøtapet. Panel og delvis fliset på bad. Overflatene bør males.

Himling: Himlingene har malte plater.

Bad:

Fliser på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser i våtsone og for øvrig malt panel. Panel har glidd litt fra hverandre i enkelte skjøter. Malt himling.

Badet er praktisk innredet med toalett, badekar med dusj, og innredning med servant. Vifte med mekanisk avtrekk, via kjøkkenvifte. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Fall mot sluk er målt til 10 mm. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Vann renner ikke mot sluk, pga motefall på gulv. Vann renner vekk fra sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Bad har behov for oppgradering for å imøtekomme dagens krav.**

Vaskerom/bod: Vaskerom/bod med plass til vaskemaskin. Skyllekar i stål på vegg. Sentralstøvsuger. Fordelingsskap for vannrør. Varmtvannstank fra 2001 på ca. 200 liter.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Kobberrør synlig på vegg i bod.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er ikke montert i vannskap. Avløpsrør av plast.

Boligen har installert sentralstøvsuger. Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkken ventilator – mulig delvis defekt.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte hvite fronter. Benkeplate i laminat og fliser mellom skapinnredning og benkeplate.

Det er en del bruksslitasje på innredningen og det mangler fugemasse mot benkeplate ved flis på vegg.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut – Flexit universal skapvifte. Må utbedres.

Dører: Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Karmene i døren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Sår i dørblad og karm.

Malt terrassedør i tre med isolerglass.

Innvendige dører: Malte fyllingsdører.

Dør med glassfelt. Noen dører trenger noe oppgradering.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt isolert plate mot grunn. Svanker i betonggulv kan forekomme.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Treplattinger på ca. 17 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.

Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.

NB! Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Øvrig:

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i medfølgende rapport da dette krever spesialkompetanse.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område.

Boligen har elementpipe og feieluke i stue.

Grunnmur i betong.

**Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport av sertifisert takstingeniør Rune Løseth som interessenter bes gjennomgå nøye.**

**Oppvarming**

Elektrisk. Varmekabler i stue/kjøkken, gang, vindfang.

**Vei, vann og avløp**

Privat til offentlig vei.

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

**Fellesarealer**

Fellesarealene i sameiet er pent opparbeidet med belegningsstein plen, tregjerde, treplating, samt lekeplass.

**Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen inngår i reguleringplan Fana/Årstad. Planid: 30290000.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelsesdato: 10.01.1956  
Plan navn: FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 685, ØVRE DALEN

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2018.

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg – Ytre fortettingssone  
Planid: 65270000

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftredelsesdato: 19.06.2019  
Plan navn BERGEN. KOMMUNEPLANENS  
AREALDEL 2018 - 2030

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:  
Plan ID : 65270000  
Hensynssonetype: KpFareSone  
Hensynssoenenavn. H390\_2  
Beskrivelse. Luftkvalitet – gul sone  
Dekningsgrad: 100 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen  
Plan ID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssoenenavn: H220\_3  
Beskrivelse: Vei støy – gul sone  
Dekningsgrad: 43,7 %

#### **Anmerkninger**

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at arealangivelser kan være noe usikre.  
*Dersom nøyaktig arealangivelse har vesentlig betydning for budgivningen, må boligen kontrollmåles.*

#### **INFORMASJON OM EIERSEKSJONSAMEIE**

##### **Sameiet**

Nyhaugåsen Sameie (orgnr. 985 429 391)

##### **Forsikring**

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Storebrand Forsikring.

##### **Fellesutgifter**

Kr 1 780 pr mnd – inkluderer forsikring, drift og vedlikehold, samt tv og bredbånd (standardpakke).

##### **Andel felles formue**

Kr 24 876 pr 31.12.2023

##### **Utleie**

Det er adgang til utleie av boligen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

##### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyrehold.

**Diverse** Eierseksjonssameiet har legalpant for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet.

**PRISANTYDNING/  
OMKOSTNINGER**

**Takst** Tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Rune Løseth, datert 20. februar 2025.

**Markedsverdi/salgsværdi: kr 3.900.000,-.**

**Prisantydning** Meglers prisvurdering = takst: kr. 3.900.000,-.  
**Bud ønskes.**  
Bud må inngis skriftlig. Vedlagt følger budskjema. Senere budøkninger må skje skriftlig, fortrinnsvis pr. e-post. Budgivere må legitimere seg. Dette gjøres enklest ved at kopi av legitimasjon vedlegges budskjemaet.

**Omkostninger** I tillegg til kjøpesummen må kjøper dekke dokumentavgift til staten (2,5 % av kjøpesummen – kr 97 500 ved salg til prisantydning), tinglysingsgebyr skjøte kr 545,- og kr 545,- pr pantedokument som skal tinglyses for kjøpers lån.

I tillegg kommer kr. 8.750,- til medhjelper for begjæring om utstedelse av skjøte og dokumentkontroll.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til Harris Advokatfirma ANS sin oppgjørskonto, kontonummer: 9521.37.13567. Alle innbetalinger må merkes "Sak 1119506670/SOH".

**SÆRLIGE  
KJØPSFORHOLD**

**Eier** Ann Louise Toftesund og Roger Sunde.

**Selger** Hordaland tingrett. Salget skjer etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

**Tingrettens medhjelper/  
megler/saksansvarlig** Adv. Sonja Bernt Heimset.

**Informasjon om  
tvangssalg**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

*Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende for budgiver i 6 uker.*

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.

Når et bud er stadfestet, overtar kjøper eiendommen på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

*Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen, herunder evt. fravikelse, rydding etc.*

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

For begjæring om utstedelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stor kr 8.750,- inkl. mva. fra kjøper.

**Medhjelpers/meglers  
vederlag**

Medhjelpers vederlag fastsettes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Bergen den 6. mars 2025

Sonja Bernt Heimset  
Advokat

Tlf: 402 11 213  
e-post: [soh@harris.no](mailto:soh@harris.no)

**Vedlegg**

- 1) Bilder
- 2) Tilstandsrapport datert 20. februar 2025
- 3) Kart
- 4) Tegninger
- 5) Vedtekter
- 6) Budskjema



Harris



Leiligheten ligger på bakkeplan med hage og overbygget terrasse





Harris



Inngangsparti



Overbygget terrasse

Harris



Stue





Harris



Kjøkken





Soverom 1 har skyvedørgarderobe og utgang til terrasse



Harris



Soverom 2



Bad



Harris



Gang



Éntré



Vaskerom/bod

Harris



Utsikt over nærområdet





Bergen  
boligfoto



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning .

*Harris*

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Conrad Mohrs veg 45 M, 5072 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 15, bnr. 580, snr. 15

## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 18384-201768

Referansenummer: RN2074

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## A1 TAKST AS

A1 Takst AS leverer rapporter på alle type bygninger. Vi har over 30 års erfaring i takserings bransjen med å utføre Næringstakster, Verditakster, Tilstandsrapport, Skaderapporter og Skjønns rapporter

A1 TAKST AS utfører oppdrag i hele Bergen og tilstøtende kommuner.

Vi har bred erfaring innen taksering av alle typer bygninger og har virket som takstmenn på fulltid siden 1993. Vi er medlem av Norsk Takst hvor vi oppgraderer våre sertifikater årlig.

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

### Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



# 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 byggregler

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

Noen 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig som er oppført i 2002 i hht. Eiendomsdata.  
Boligen har alle overflater og utstyr fra byggeår.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.  
Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold og fellesarealer.  
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

## Leilighet - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Renner og nedløp i aluminium.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre.  
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.  
Stor treplating på ca. 17 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malt miljøtaper.  
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt isolert plate mot grunn  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område  
Boligen har elementpipe.  
Feieluke i stue.  
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Dette er en konstruksjon som kan være uheldig med plast på varm side.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dør med gassfelt

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser i våtsone og malt panel.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.  
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Det er mekanisk avtrekk, via kjøkkenvifte,

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skal . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Fliser mellom skap.  
Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut.  
Flexit universal skap vifte

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Kobbetrør synlig på vegg i bod.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Stoppekran er ikke montert i vannskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkken ventilator.  
Ventilasjon etter krav på oppførings tidspunkt.  
Det er skyllekar i bod. Sentralstøvsuger. Fordelingskap. Trykk tank.  
Plass for vaskemaskin.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Varmekabler i stue/kjøkken , gang, vindfang, Varmekabler er ikke funksjonstestet.  
Sentralstøvsuger type Flexit. Motor er ikke kontrollert.  
El. anlegg med automatsikringer.  
Sikringsskap er plassert i bod.  
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.  
Røykvarslere og pulverapparat

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betong grunnmur.



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

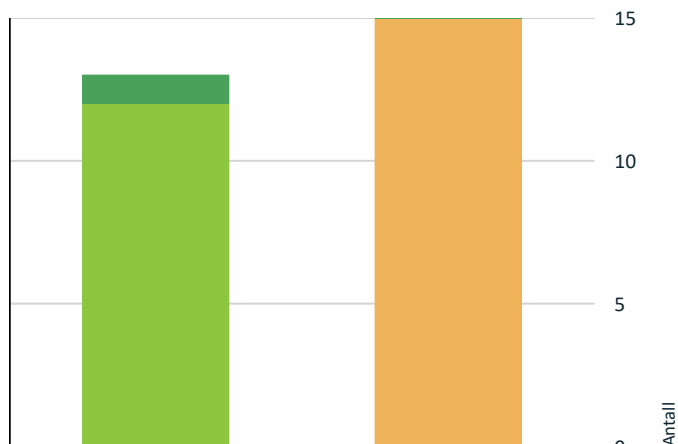
## Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er fremlagt



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2002

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.

Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Dører - 2

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

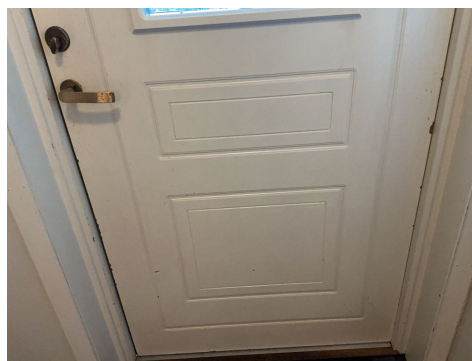
#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Sår i dørbblad og karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:



### Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor treplattung på ca. 17 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.

## INNVENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malt miljøtaper.  
Innvendige tak har malte plater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig laminat i vindfang og soverom.  
Overflater trenger et malings strøk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

Laminat på soverom og vindfang bør skiftes.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt isolert plate mot grunn

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svanker i betonggulv kan forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## ! TG 2 Radon

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

Radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav forekomst i område

## Vurdering av avvik:

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

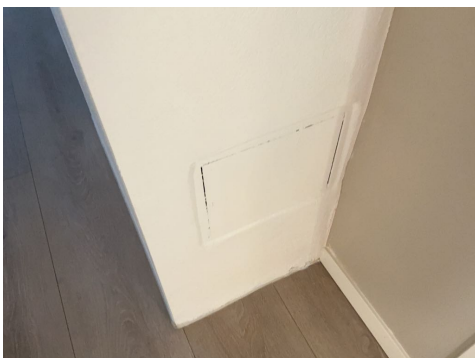
## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Feieluke i stue.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Det er en konstruksjon som kan være uheldig med plast på varm side.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dør med gassfelt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Slitasje på dører som trenger noe oppgradering.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør er trenger oppgradering. Kostnad konsekvens

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsone og malt panel.  
Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel har glidd fra hverandre litt i enkelte skjøter

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres Kostnad konsekvens

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.  
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

Vann renner ikke mot sluk, motefall på gulv, vann renner vekk fra sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fall forhold må endres ved oppgradering av baderom.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### 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

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Avvik må utbedres. Kostnad konsekvens.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, via kjøkkenvifte,

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skal . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser mellom skap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fugemasse mot benkeplate, flis på vegg  
Bruks slitasje på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning fungerer med den tilstand som er i dag.  
Trenger noe utbedringer.



### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut.  
Flexit universal skap vifte

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feste motor på vegg utbedre kanaler som ikke er montert riktig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres. Kostnadskonsekvens



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Kobbetrør synlig på vegg i bod.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.  
Stoppekran er ikke montert i vannskap.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkken ventilator.  
Ventilasjon etter krav på oppførings tidspunkt.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er skyllelekar i bod. Sentralstøvsuger. Fordelingskap. Trykk tank. Plass for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Skyllelekar i stål er løsnet fra vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Skyllelekar må festes



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i stue/kjøkken, gang, vindfang, Varmekabler er ikke funksjonstestet.  
Sentralstøvsuger type Flexit. Motor er ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

El. anlegg med automatsikringer.  
Sikringskapp er plassert i bod.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2002**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Ikke observert eller opplyst.**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.**  
**Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Det skal være montert forskriftsmessig brannvarsler og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange.

Røykvarsler og pulverapparat

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



## TOMTEFORHOLD

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Leilighet* : Entré, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi		3 900 000
Tillegg for andel fellesformue	+	24 876
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>3 900 000</b>

## Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Conrad Mohrs veg 43D ,5072 BERGEN 75 m <sup>2</sup> 2002 2 sov	07-04-2024	3 490 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>52 000</b>
2 Nyhaugåsen 1G ,5072 BERGEN 71 m <sup>2</sup> 2002 2 sov	13-08-2020	2 890 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>42 958</b>
3 Grønnestølsveien 16A ,5073 BERGEN 135 m <sup>2</sup> 1896 3 sov	12-06-2024	5 050 000	<b>5 050 000</b>		5 050 000	<b>37 407</b>
4 Grønnestølslien 67 ,5073 BERGEN 100 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	22-08-2019	3 500 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>35 000</b>
5 Grønnestølsveien 20E ,5073 BERGEN 135 m <sup>2</sup> 1939 3 sov	11-01-2024	4 690 000	<b>4 620 000</b>		4 620 000	<b>34 222</b>
6 Grønnestølsveien 31 ,5073 BERGEN 135 m <sup>2</sup> 1960 4 sov	20-05-2024	4 150 000	<b>4 580 000</b>		4 580 000	<b>33 926</b>
7 Nyhauglia 25 ,5230 PARADIS 104 m <sup>2</sup> 1958 3 sov	11-08-2019	3 190 000	<b>3 190 000</b>		3 190 000	<b>30 673</b>
8 Grønnestølslien 32 ,5073 BERGEN 111 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	03-05-2018	2 980 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>27 928</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Husleie/felleskostnader	Kr.	21 360
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 750 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</b>
--	------------	------------------

# 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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige oppdager 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	75	4		79	
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue, Bod/vaskerom		

### Kommentar

Vindfang 2,75 m<sup>2</sup>, gang 5,81 m<sup>2</sup>, stue 25,75 m<sup>2</sup>, kjøkken 7,52 m<sup>2</sup>, soverom 11,28 m<sup>2</sup>, soverom 8 m<sup>2</sup>, bad 5,49 m<sup>2</sup>, bod 4,32 m<sup>2</sup>.  
Areal er oppmålt på stedet med laser.

Utvendig bod 4,37 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er fremlagt

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	71	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Rune Løseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	15	580		15	5196 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Conrad Mohrs veg 45 M

### Hjemmelshaver

Toftesund Ann Louise, Sunde Roger

### Kommentar

Tomten eies av sameiet

### Boligselskap

Nyhaugåsen Sameie

### Felles formue

Kr. 24 876

### Organisasjonsnr

985429391

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Conrad Mohrs vei på Minde. Utsikt over nærområde. Parkering på felles parkeringsplass. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område. Boligen er oppført i 2002 med vanlig god standard.

### Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning

### Regulering

Arealbruk Bebyggelse og anlegg  
Planidentifikasjon65270000  
Plan type Kommuneplanens arealdel  
Planstatus Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftredelses dato19.06.2019  
Plan navn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein plen, tregjerde, treplattning. store utearealer disponeres av seksjon

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av flermannsbolig som er oppført med grunnmur i betong , yttervegger av bindingsverk som er kledd med liggende trekledning, etasjeskillere av trekonstruksjoner.  
Tak med sperrekonstruksjon og er teknet med betongstein.  
Sameie bestående av 16 boenheter fordelt på 4 hus. Felles parkeringsplass med 21 markerte oppstillingsplasser som bilene og evt. gjester kan parkere.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	9910882			

### Kommentar

Forsikrings opplysninger ikke gitt felles i sameiet Fullverdi

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025	Ikke mottatt av eier da dette er et tvangssalg	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	07.06.2001	Plan	Gjennomgått		Nei
Eier	11.02.2025	Ikke tilstede	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.09.2002		Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

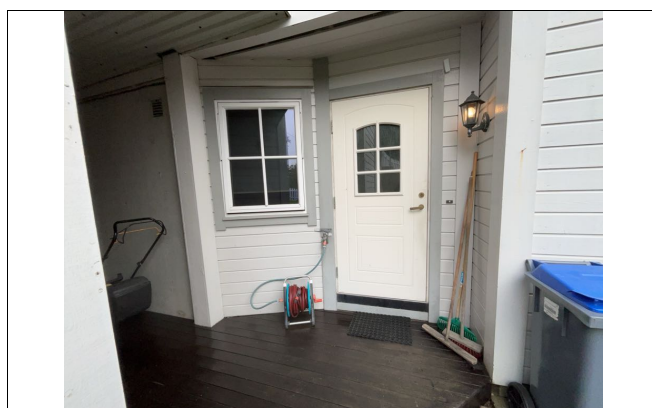
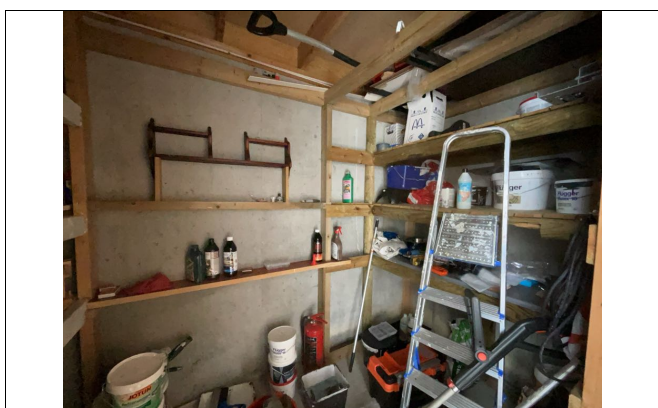
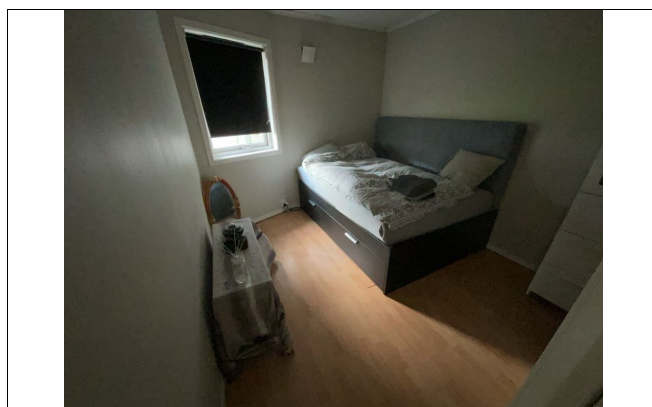
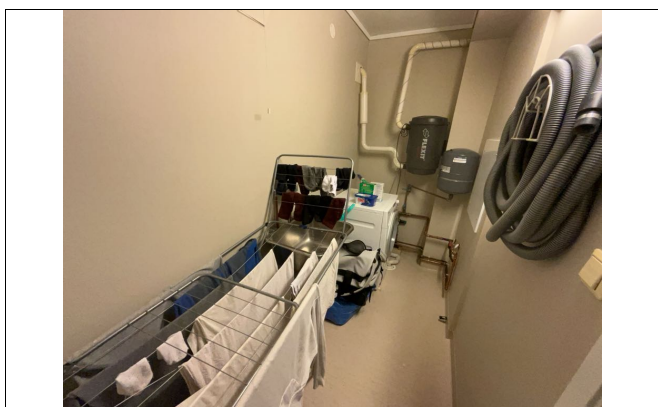
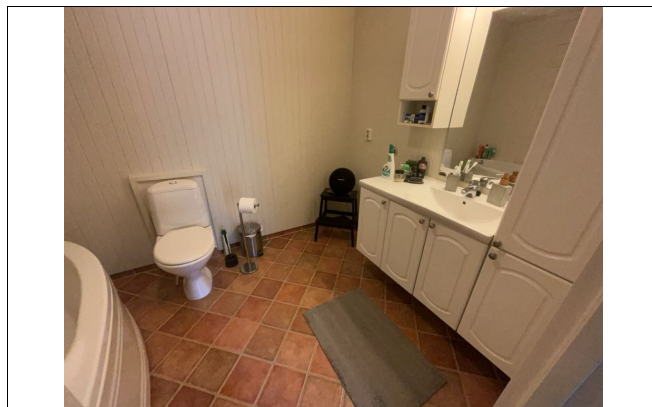
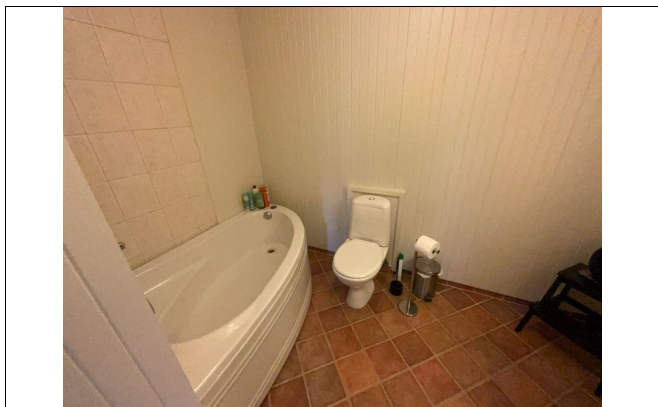
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RN2074>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Andre bilder









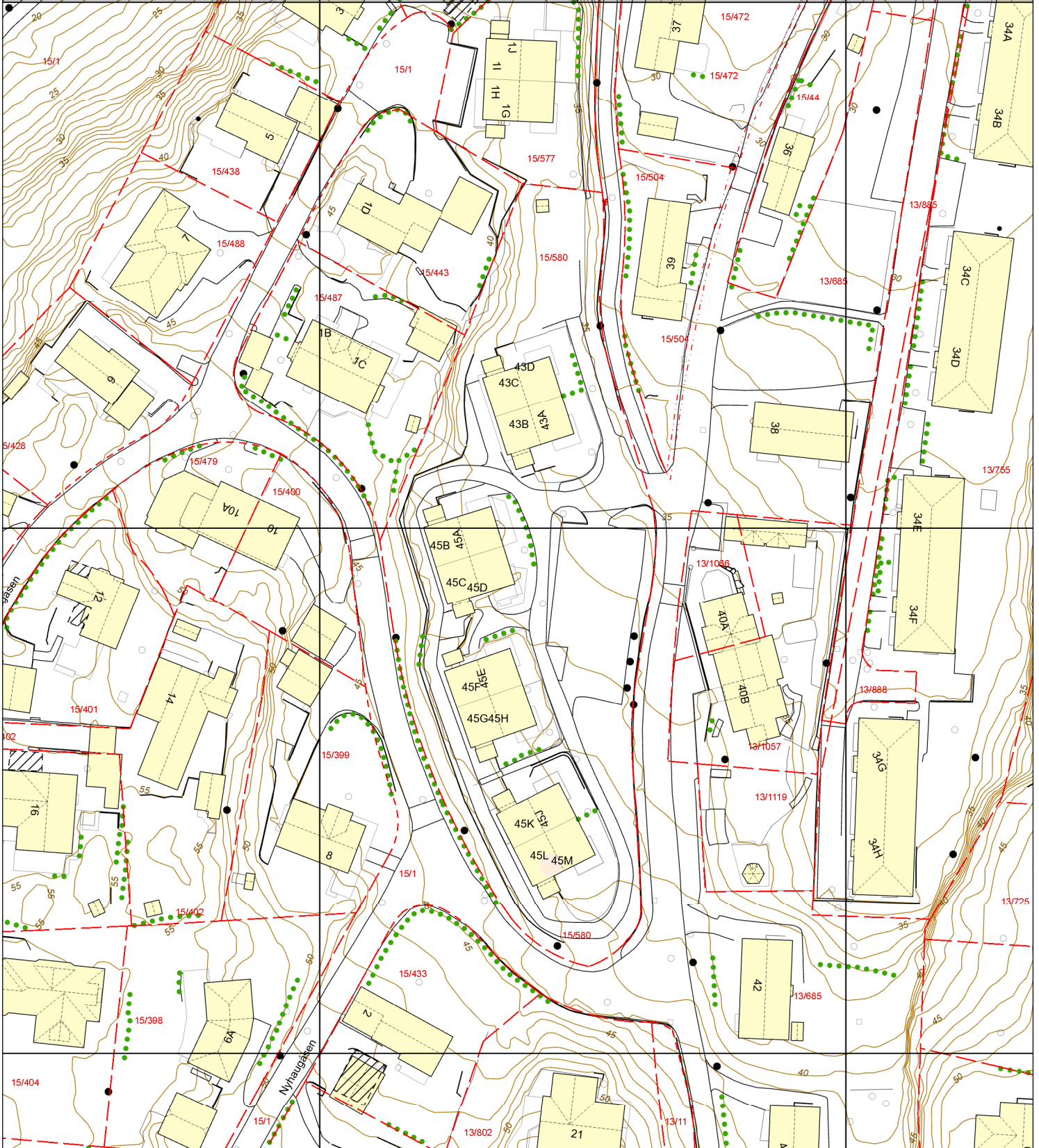
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 11.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 15/580/0/15  
Adresse: <adresse>



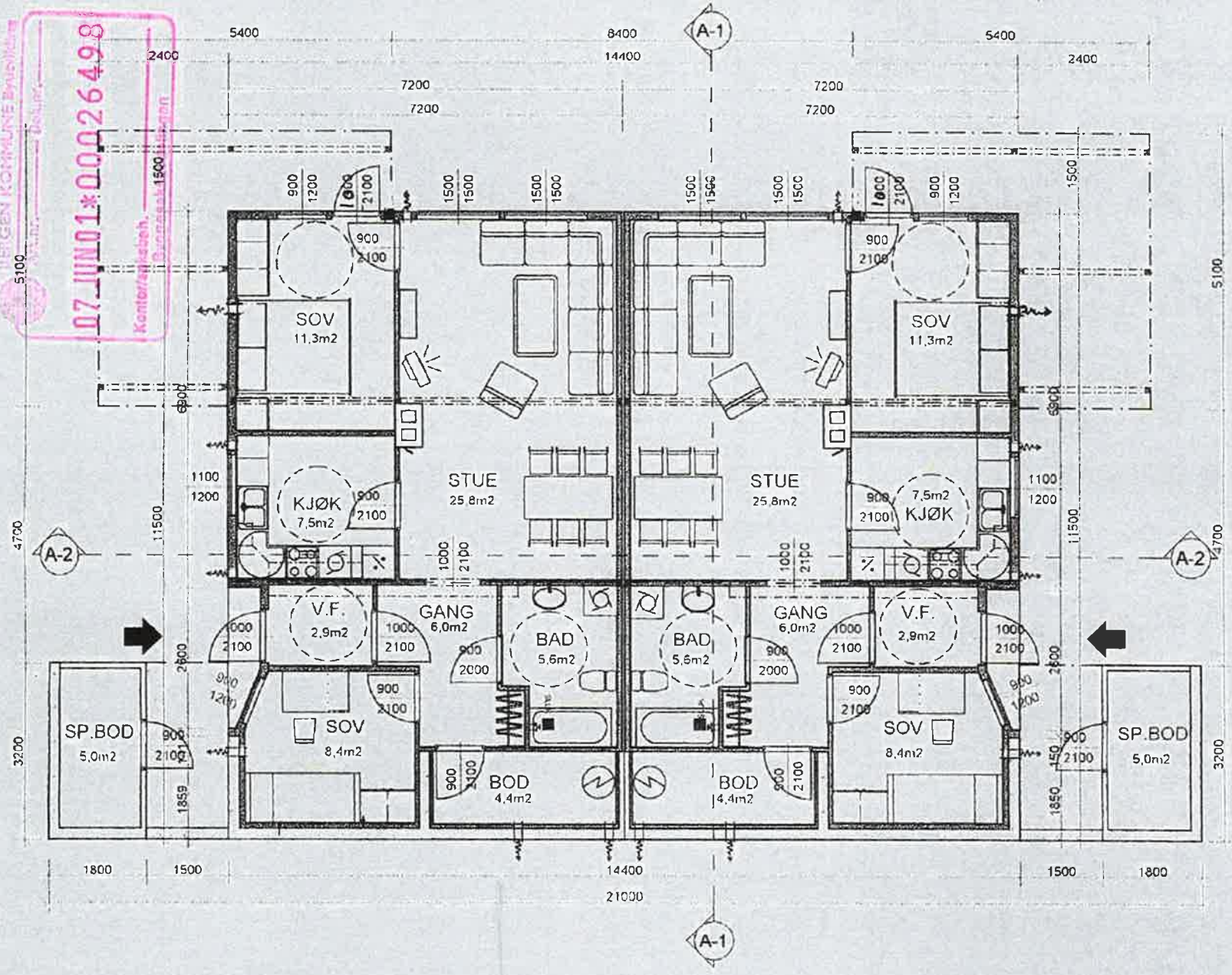
BERGEN  
KOMMUNE




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



BERGEN KOMMUNE Byggesaksbehandling  
 07 JUN 01 \* 00026498  
 Kontor/forbehold  
 Saksnummer 1500



SYSTEM BYGG AS Bønesskogen 124 5062 BØNES Tlf: 55 12 23 80 Fax: 55 12 23 81		CONRAD MOHRS VEI 41, Gnr. 15, Bnr. 1  <b>PLAN 1. ETG.</b>  HUS NR. <u>4</u> - (Seksjon. <u>13-16</u> )	A.S. 01.02.01  1:100  4-11
---	---	--	--

# Vedtekter

## Nyhaugåsen Sameie

vedtatt 18.06.02 med endringer 15.06.04, 14.03.05, 27.04.11 (se §8 j), 25.04.19 ,  
30.04.24 (se §9)

### §1 Navn

Sameiets navn er **Nyhaugåsen Sameie**.

### §2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i **eiendommen gm.15 bnr.580 i Bergen kommune**. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i begjæring om oppdeling av eierseksjoner.

Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter bod(er). Hver eierseksjon har en parkeringsplass som tilleggsdel.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### §3 Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

## §4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesareal til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## §5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseiere kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

## § 6 Ordinert årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinert årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameiene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet; samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen, Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinere årsmøte behandle:

- 1 Styrets årsberetning
- 2 Styrets regnskap for foregående kalenderår

- 3 Valg av styre,
- 4 Årlig vedlikeholdsprogram:

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinert årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

## §7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinert årsmøte.

## §8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemme er avgitt for. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

§ 8b) forstås av sameiet slik:

Hver enkelt seksjonseier har midlertidig enerett til sin tilgrensende tomt angitt på prospekt fra System Bygg (se kart datert 01.02.01). Vilkårene for slik enerett er flg:

\*Ved utbygginger, ombygginger etc som regnes som et "meldefritt tiltak", skal alle tilgrensende seksjonseiere og Styret varsles. Ved uenigheter blant de tilgrensende seksjonseiere bringes

saken til Styret. Styret kan videreformidle saken til objektiv høring i plan- og bygningsetaten og forutsatt positivt svar tas den endelige beslutningen på Årsmøte. Her kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

\*Ved utbygginger, ombygginger etc som er meldepliktige/søknadspliktige, skal hver seksjonseier søke individuelt til plan- og bygningsetaten. Styret og alle seksjonseiere skal varsles i slike tilfeller. Styret blir her en høringsinstans men ingen beslutningsinstans. Ved denne type tiltak forutsettes minst 2/3 flertall på Årsmøte.

Styrets uttalelse, Årsmøtets vedtak samt evt klagebrev fra seksjonseiere videreformidles til plan- og bygningsetaten.

\*Ved tvil om et tiltak er melde-/søknadspliktig, skal den aktuelle seksjonseier forhøre seg med plan- og bygningsetaten. Dersom Styret mottar en klage på en planlagt utbygging, plikter Styret å forhøre seg med plan - og bygningsetaten for deretter å gi tilbakemelding til aktuell utbygger.

\*Ut bygginger, ombygginger etc av allmenn interesse der man forventer at flere seksjonseiere ønsker samme utbygging, ombygging etc, bringes først til Styret som forbereder saken og bringer denne videre til Årsmøtet. Årsmøte vedtar videre handtering av saken, evt felles melding/søknad til plan- og bygningsetaten forutsatt minst 2/3 flertall på Årsmøtet.

\*\*"meldefritt tiltak:" Se oppdaterte forskrifter fra Bergen kommune, etat for byggesak og private planer.

- c) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,



- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- i) seksjonseier i 45M\* har midlertidig bruksrett for fellesareal i det sydlige hjørne av sameiet. Den midlertidige bruksretten gjelder til Årsmøtet evt. fjerner denne.
- j) beboerne i 43A har ved årsmøte 27.04.11 fått tillatelse til å få sette opp et gjerde langs gressplenen utenfor deres leilighet. Dette vil gi eksklusiv bruksrett over noe av sameiets fellesareal. Den midlertidige bruksretten gjelder til Årsmøtet evt. fjerner denne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøte. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

**Verv som ikke besettes frivillig ved valg, skal besettes ved rulling blant sameierne.**

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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 Årsmøtet. Styret kan 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.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## §10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. I saker som gjelder forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## § 11 Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

## § 12 Vedlikehold

### 12.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a)

inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **12.2 Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedring m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **12.3 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8b og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sende

## **§ 13 Vedlikehold av fellesareal**

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Snørydding er et felles ansvar i sameiet. Styret har ansvar for å inngå avtale med en profesjonell aktør om brøyting av parkeringsplassen, dersom det er vedtak i sameiet om at slik avtale skal inngås. Styret har videre ansvar for at det kjøpes inn grus/strøsand/salt som alle

beboere kan bruke når det er behov for det. Det er et felles ansvar for hele sameiet at det strøs med grus/salt på utsatte områder (inkl. felles parkeringsplass) når det er glatt / behov for det – dette gjelder også for leietakere. De enkelte beboere har ansvar for å måke etter behov utenfor egen enhet. Måking av fellesareal og gangveier, deles mellom dem som naturlig benytter det aktuelle område og gangvei

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

## § 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av Årsmøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

## § 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.



Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

## § 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

## § 18 Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## § 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## § 20 Lading av elbil eller ladbar hybrid

Lading av elbil i sameiet tillates bare via felles infrastruktur for lading\*. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av autorisert installatør. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker. Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader betales av brukerne i fellesskap ved at det betales en kWh-pris stipulert av sameiets styre. Strømmåleren tilknyttet brukers ladeboks skal avleses og rapporteres til styret månedlig for fakturering av medgått strømforbruk. Denne prisen er satt sammen av energi- og nettledd, samt alle avgifter til staten og påslag for evt. drift og vedlikehold. Styret skal informeres om alle tilkoblinger til anlegget.

*\*Det er gjort et unntak for nåværende eier (april 2019) av eierseksjon 45D, som kan benytte eget godkjente ladeuttak for elbil ved eierseksjonen. Ved salg av eierseksjon eller om godkjent ladepunkt fjernes, bortfaller dette unntaket.*

## § 21 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Harris

## BUDSKJEMA

Jeg/vi gir herved følgende bud på gnr. 15, bnr. 580, snr. 15 i Bergen kommune:

Adresse: Conrad Mohrs veg 45 M, 5072 Bergen

Pris kr: .....med bokstaver kr:.....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. **Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker**, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Hordaland tingrett, gis herved Harris Advokatfirma AS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....

Dato: .....

Navn: ..... Sign: .....

Fnr.: .....

Navn: ..... Sign: .....

Fnr.: .....

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: ..... Privat: .....

Mobil: ..... E-post: .....