



Eliasmarken 20



# Charlotte Andersen

Eiendomsmegler

93 08 23 08  
cha@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest

Lyderhornsveien 351  
5881 Bergen

## Nøkkelforo

Prisantydning  
**2 390 000,-**

Omkostninger  
**18 881,-**

Totalpris  
**2 872 145,-**

Felleskostnader  
**4 792,- / mnd**

Andel fellesgjeld  
**463 264,-**

Boligtype/eierform  
**Leilighet/borettslag**

Antall soverom  
**1**

Etasje  
**2**

P-rom / BRA  
**55 m<sup>2</sup> / 58 m<sup>2</sup>**

Byggeår  
**1968**

Boligens nettside  
**kapa.no/6240145**



## **Eliasmarken 20 5164 LAKSEVÅG**

Lækker 2-roms leilighet med solrik balkong. Nytt gulv i 2023! Gode bussforbindelser og kort vei til Bergen sentrum.

# Velkommen

Dette er en lekker 2-roms leilighet med en sør-vestvendt balkong og gode solforhold. Leiligheten har en gjennomgående god standard og planløsning, og har blant annet blitt nymalt og fått nytt gulv i 2023. Den tilhører et svært veldrevet borettslag hvor fasadene og balkongene ble oppgradert i 2021/2022. I borettslaget er det parkering- og lademuligheter, samt en lekeplass som kan benyttes av beboerne. Beliggenheten er svært sentral med gangavstand til dagligvarebutikk, turmuligheter og gode bussforbindelser som tar deg til Bergen sentrum på bare 5 eller 15 minutter. Perfekt førstegangskjøp!















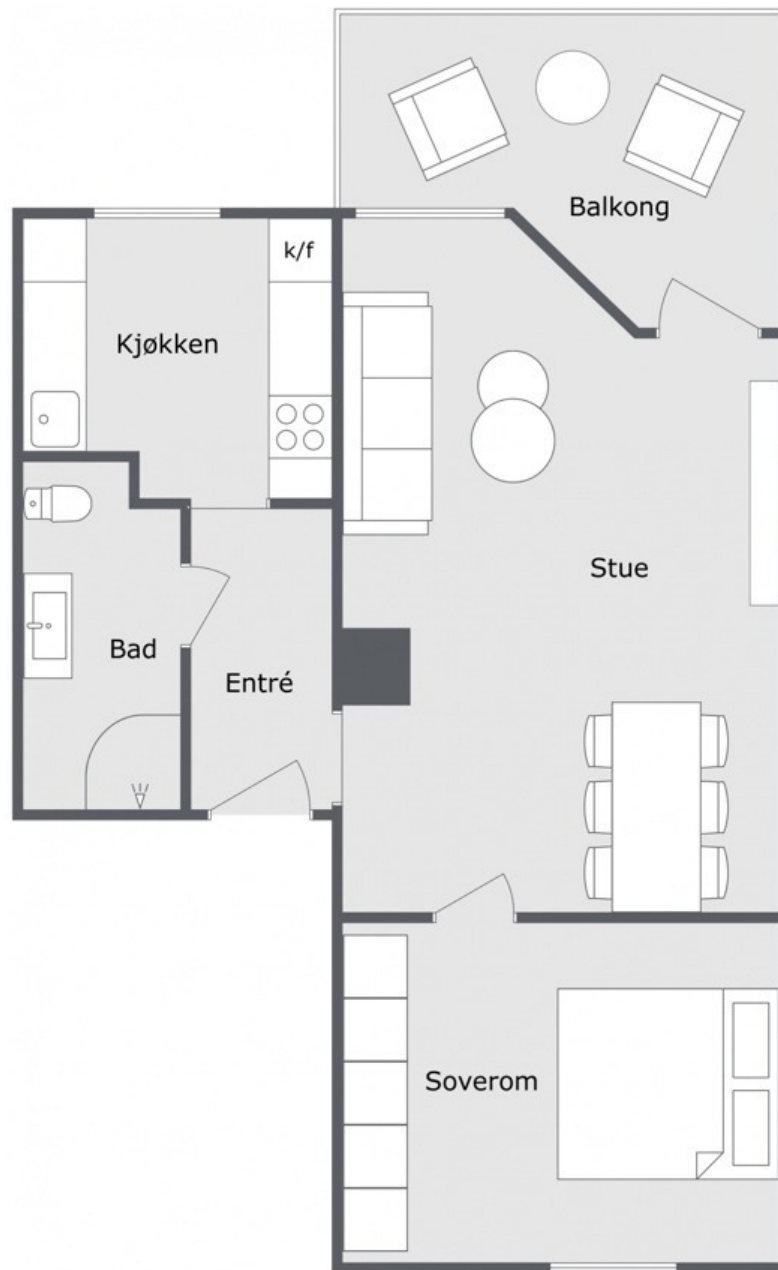


20





## Plantegninger



F O T O G R A F

ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.



Ditt nye nabolag





## Beliggenhet

Velkommen til Eliasmarken! Dette er en leilighet som ligger svært sentralt til på Laksevåg med gangavstand til flere fasiliteter, samtidig som i et veletablert borettslag i rolige omgivelser. Borettslaget er svært veldrevet og har en flott lekeplass som kan benyttes av beboerne.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som kun er en 2 minutters spasertur unna fra leiligheten, hvor det også er post i butikk. For et større tilbud av varer og tjenester er det en kort kjøretur til Laksevåg senter, hvor man finner apotek, frisør, vinmonopol, cafeer og andre butikker. Vestkanten Storsenter er også et godt alternativ, og tilbyr også flotte aktiviteter på Badeland, Iskanten, Bowling og Minigolf.

Området har flere, flotte turmuligheter innen kort rekkevidde. En har tursti til Damsgårdsfjellet like ved leiligheten, i tillegg til Lyderhornsfjellet, Kanadaskogen og Lyngbøvannet er flotte søndagsturer. Laksevåg idrettshall som skal ombygges ligger også like ved innkjørselen til Eliasmarken, og her skal det bli svømme- og turnhall. Dersom man ønsker å trene på treningssenter byr Laksevåg på flere muligheter, som Energi, Next og SATS. Det er også et klatresenter i bydelen.

Det er svært godt kollektivtilbud i området med ca. 1 minutt gange til nærmeste bussholdeplass på Lyderhornsvæien. Her er det hyppige avganger som tar deg til Bergen sentrum på ca. 15 minutter, til Laksevåg senter på ca. 3 minutter og flere sentrale steder som Nesttun terminal, Storavatnet terminal og mer. Man kan også spasere ned til Lyngbø bussholdeplass ved motorveien på 7 minutter, hvor man finner enda flere linjer som tar deg til flere sentrale deler i Bergen.

Nærmeste barnehage er Nygård barnehage som er ca. en 7 minutters gange fra boligen. Valheim barnehage og Preg barnehage Lyngbø er også gode alternativer. For de eldre barna er Nygårdslie skole er 8 minutters gange unna boligen. Laksevåg videregående er også i bydelen.



# Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Eliasmarken 20

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Haustbeitet Linje 85	4 min 0.3 km
Bergen busstasjon Linje 2	7 min 5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 5.5 km
Bergen Flesland	16 min

## Ladepunkt for el-bil

Laksevåg og Bergen maritime V...	10 min
Laksevåg Senter	18 min

«Det er rolig, bussforbindelsene til sentrum er bra og turmulighetene er variert og gode.»



Sitat fra en lokalkjent

## Skoler

Nygårdslie skole (1-7 kl.) 280 elever, 15 klasser	8 min 0.5 km
Holen skole (1-10 kl.) 543 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 0.6 km
Bergen Private Gymnas	6 min

## Barnehager

Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km
Valheim barnehage (0-5 år) 128 barn	11 min 0.7 km
Preg barnehager Lyngbø (1-5 år) 30 barn	11 min 0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

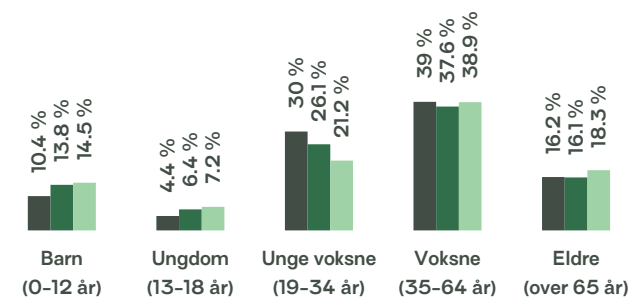
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

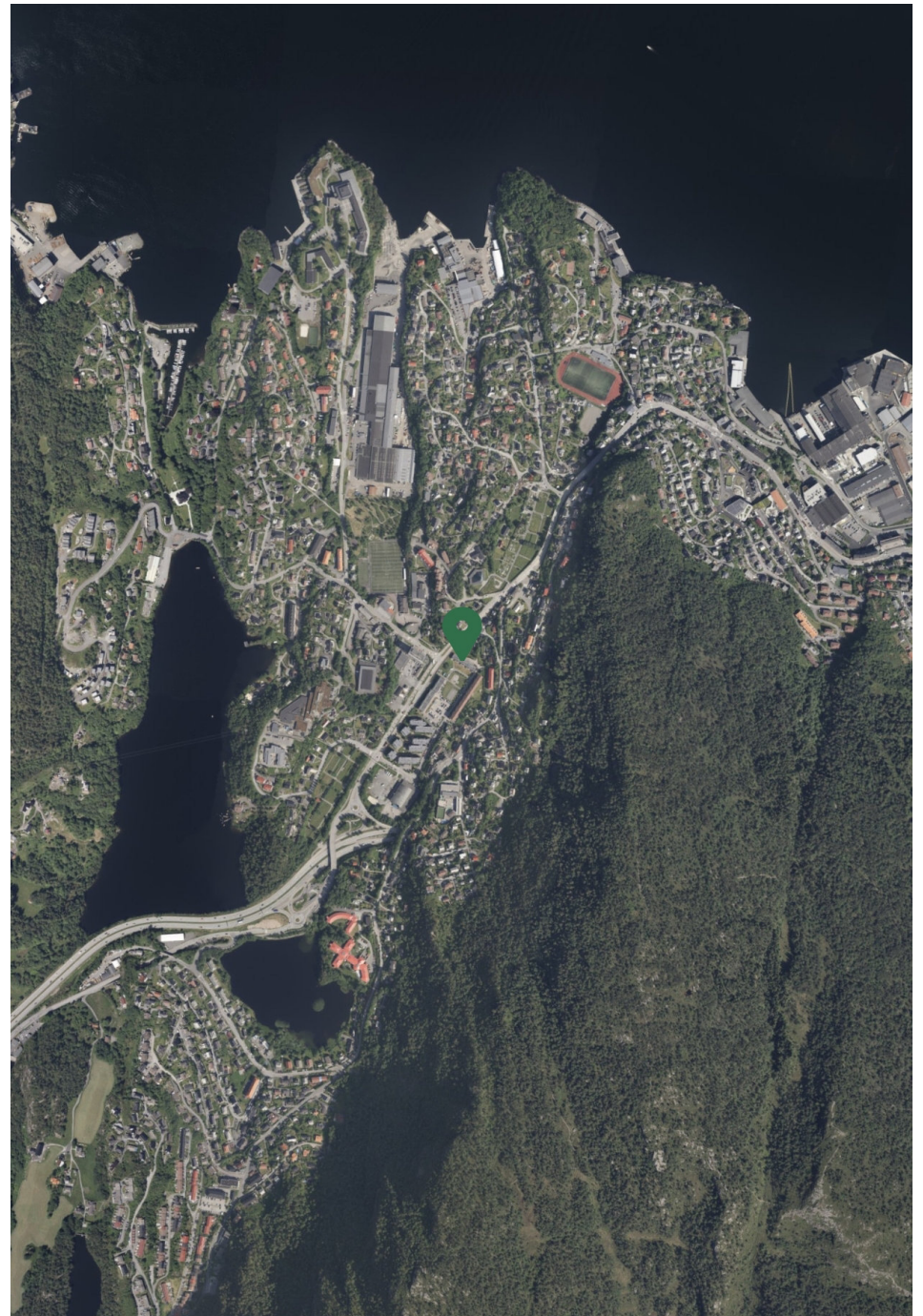
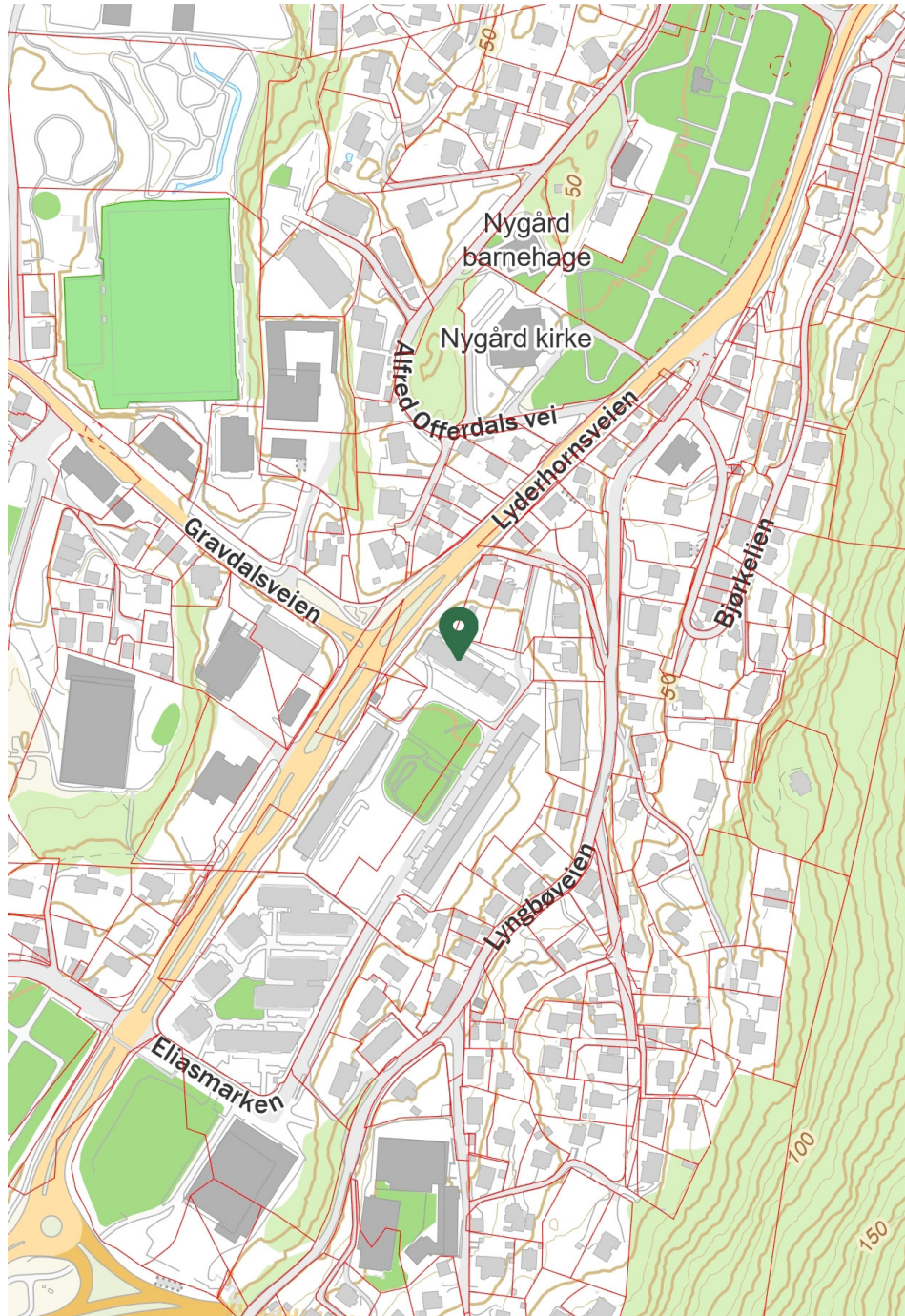
## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdslie/Eliasmarken	1 210	683
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Dagligvare

Rema 1000 Nygård	6 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Laksevåg Senter	18 min







Informasjon  
om boligen

**Oppdrag**

6-24-0145

**Eiendom**

Eliasmarken 20  
5164 LAKSEVÅG  
2. etasje

**Eiendomsbetegnelse**

Andelsnr. 70 Orgnr. 950055286 i Bergen kommune Gnr 149, bnr 642.

**Eier**

Frida S Jørstad Schrøder

**Prisantydning**

Kr 2 390 000,-

**Andel fellesgjeld**

Kr 463 264,- pr. 01.09.24.

**Andel fellesformue**

Kr 26 341,- pr. 31.12.23.

**Total kjøpesum**

Kr 2 390 000,- (Prisantydning)  
463 264,- (Andel av fellesgjeld)

2 853 264,- (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

7 981,- (Omkostning kjøper - forkjøpsrettgebyr)  
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens  
Kartverk) 9 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

18 881,- (Omkostninger totalt)

2 872 145,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

Forretningsfører opplyser om at det er pliktig medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskap må være inngått og betalt før boligen kan overleveres ny eier og tas i bruk. Kostnad for innmelding er opplyst å være kr. 300,- og kontingent er opplyst å være kr. 200,- i året.

**Felleskostnader**

Kr 4 792,- Mnd

Dette inkluderer: TV og internett av Telenor, renhold av trappeoppganger, fellesvaskeri, dugnad, husforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renter på fellesgjeld.

Borettslaget har avdragsfrihet på lånet til og med 01.01.2026, og felleskostnadene vil dermed stige med avdrag etter periode med avdragsfrihet. Videre opplyser styret at det ikke er planlagt noe økning i felleskostnaden, men det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene ved årsskiftet.

**Legalpant**

Borettslaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet begrenset oppad til 2G.

**Boligtype**

Leilighet

## Eierform

Borettslag

## Standard

Eiendomsmegler 1 ved Charlotte Andersen har gleden av å presentere Eliasmarken 20!

Dette er en lekker 2-roms leilighet med en herlig balkong med gode solforhold. Leiligheten har en god planløsning og i 2023 ble det lagt nytt gulv og overflater ble malt.

### Entré |

Velkommen inn! Det første du møter er en entré som måles til 3,6 kvm. Her er det god plass til oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

### Stue |

Stuen måles til 24 kvm. og har et stort vindu for godt med lysinnslipp og utgang til balkong. Grunnet rommets planløsning og størrelse er det god plass til å møblere i forskjellige soner, så en har god plass til den favoriserte sofakroken og et spisebord.

### Kjøkken |

Kjøkkenet måles til 7,4 kvm. og har en innredning av slette, hvite fronter og benkeplate av heltre. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt arbeidsplass på benkeplaten. Av hvitevarer er stekeovn og platetopp integrert. Oppvaskmaskin og kjøleskap er frittstående, og medfølger handelen.

### Bad |

Badet måles til 3,7 kvm. og er pusset opp i 2006 av tidligere eier ifølge tidligere salgsoppgave. Det er helfliset med takplater i himling, og varmekabler i gulv. Det er innredet med dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning. Ifølge tidligere eier er det også opplegg for vaskemaskin bak høyskapet, men selger kan ikke garantere for dette og kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

### Soverom |

Det romslige soverommet måles til 13,2 kvm. og har god plass til en stor seng med nattbord på hver side. Her er det også en stor og praktisk garderobe for godt med oppbevaringsplass.

### Balkong |

Den herlige balkongen måles til 10 kvm. og er pusset opp i regi av borettslaget i 21/22. Den er opparbeidet med terrassebord og frostet glassrekkverk. Her er det god plass til å møblere med en koselig sittegruppe hvor fine dager kan nytes! Balkongen er sørvestvendt og har dermed gode solforhold på formiddag til kveld.

## Innhold

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Det medfølger også en balkong og en ekstern bod.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '58 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: 2. etasje:

- BRA: 55 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 55 m<sup>2</sup>

Leiligheten har også et terrasse- og balkongareal på 10 kvm. og et eksternt bruksareal på 3 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Takstmannens oppmåling er i henhold til NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som P-rom.

### **Primærrom(P-rom)**

55 m<sup>2</sup>

Beskrivelse av primærrom:

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

### **Bruksareal:**

58 m<sup>2</sup>

Beskrivelse av bruksareal:

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

U. etasje: Ekstern bod.

### **Byggeår**

1968

### **Antall soverom**

1

### **Etasje**

2. etasje.

### **Parkering**

Borettslaget har en stor, felles parkeringsplass med "førstemann-til-mølla"- prinsippet. På fellesplassen er det 10 stk. el-bil ladere som kan benyttes for lading. Hver leilighet har også 2 stk. gjesteparkeringer. Appen UNUM i regi av Vestpark benyttes for registrering av egen bil, lading og gjesteparkering.

### **Oppvarming**

- Varmekabler på bad.

Fastmonterte varmekilder som var tilstede under visning medfølger.

### **Tomteareal**

9584 m<sup>2</sup>

Mål hentet fra matrikkel.

### **Eierform tomt**

Felleseiet tomt

### **Energimerking**

Selger er ansvarlig for at boligen har en energiattest. Se vedlagte attest. Boligen er energimerket Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F. Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Ved salg av boliger og bygninger skal det legges frem en energiattest med et energimerke, jf. energimerkeforskriften.

### **Overtagelse**

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

### **Byggemåte**

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med fasadeplater og teglstein.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags isolerglass i tre- og aluminiumskarmer.



#### Dører:

Entredør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db). Balkongdør av tre- og aluminium med felt av 3-lags isolerglass.

#### VVS:

Vannrør av kobber.

Stoppekran i luke på bad og i fellesarealer.

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Naturlig ventilasjon.

116 liters varmtvannstank plassert på kjøkken.

#### Elektrisk anlegg:

Sikringskap er plassert i felles trappegang.

#### Formuesverdi

Kr 629 197,- som primærbolig og kr 2 390 947,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

#### Eiendomskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

#### Faste løpende kostnader

Månedlige felleskostnader til borettslaget, strøm, innboforsikring ect. Listen er ikke uttømmende.

#### Tilbehør

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst fra kommunal til privat vei ifølge Bergen kommune.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp ifølge Bergen kommune.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.05.1969 vedrørende en 4. etasjes boligblokk i betong og treverk.

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.1992 vedrørende utvid/balkong/inngang og fasadeendring.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.06.2022 vedrørende fasadeendring og tilbygg i form av nye balkonger. I brukstillatelsen har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning: Det skal monteres glasstak på de øverste terrassene. Disse er planlagt levert den 10.06 Balkongene som skal ha glasstak kan brukes på vanlig måte frem til takene leveres.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen hvor disse samsvarer med dagens bruk av boligen. Byggetegninger kan ses hos megler.

#### Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til ny bebyggelse, og leke- og parkeringsareal ifølge Bergen kommune.

Eiendommen er iht. kommuneplanen avsatt til ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune.

#### Reguleringsplaner:

PlanID: 40270000. Plannavn: Laksevåg. Ytre Nygård, endret regulerings- og bebyggelsesplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttråd: 04.09.1964. Dekningsgrad: 56,8%.

PlanID: 40270002. Plannavn: Laksevåg. Gnr 149, Ytre Nygård,

Eliasmarken, parkering og lekeareal. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 18.03.1974. Dekningsgrad: 43,2%.

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 71130000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 149, bnr 3 m.fl., Simonsviken Næringspark. Saksnr.: 202224304. Dekningsgrad: <0,1%.

Kommuneplaner:

PlanID: 65270000. Plannavn: Kommuneplanenes arealdel 2018. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Arealstatus: Fremtidig. Arealformål: 1001 – Bebyggelse og anlegg. Beskrivelse: Ytre fortettingssone. Dekningsgrad: 100%.

Kommunedelplaner:

PlanID: 65110000. Plannavn: Laksevåg. Strategisk planprogram for Laksevåg. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 22.10.2019. Dekningsgrad: 100%.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 64090000. Plannavn: Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469.

Denne planen gjelder kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og vest, hvor en skal avklare valg av hovedkorridorer for stamlinjer, valg av byss og/eller bane, sammenkoblinger, driftssystem, kapasitetsbehov og bindinger til helhetlig transportsystem.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 40250101. Plannavn: Laksevåg. Gnr 149 bnr 5 m.fl., Nygårdslie boligområde. Saksnr.: 202221832.

PlanID: 66210000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 149 bnr 9 m.fl., Laksevåg idrettsanlegg. Saksnr.: 202220556.

Denne planen gjelder en ny idrettshall, svømmehall og turnhall.

Rundt hallen skal det tilrettelegges nærmiljøanlegg. Gang og sykkelforbindelse mellom Lyderhornveien og Sotraveien skal sikres i planen. Parkering for bil skal løses i areal under bakken.

Konsesjon og odel: Det er ikke knyttet odel eller konsesjonsplikt til eiendommen.

### Utleieadgang

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5–6 (1. ledd nr. 3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Adgangen til bruksoverlating (utleie) er begrenset, og andelseiere i borettslag har uten styrets godkjenning rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året, (kortidsleie).

Eiendommen har kun en boenhet og ingen utleiedel.

### Informasjon om borettslaget

Borettslagets navn: Eliasmarken 1 Borettslag

Org.nr.: 950055286

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Borettslaget har 2 vaskeri som tilsammen har 6 vaskemaskiner og 3 tørketromler.

Borettslaget har avdragsfrihet på lånet til og med 01.01.2026, og felleskostnadene vil dermed stige med avdrag etter periode med avdragsfrihet. Videre opplyser styret at det ikke er planlagt noe økning i felleskostnaden, men det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene ved årsskiftet.

I 2021/2022 ble det foretatt en større oppgradering av fasadene til blokkene i borettslaget. De gamle balkongene ble erstattet med nye og større balkonger med spotter i tak, hele fasaden er etterisolert, vinduer og altandør er byttet ut og det er laget nye inngangsparti med nye porttelefoner.

Styreleder informerer om at det er ønskelig med rehabilitering av

lekeplassen i fellesskap med det andre borettslaget, men det er ikke ønskelig at felleskostnadene blir for høye og arbeidet vil derfor ikke prioriteres før kostnadene og rentene går ned.

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Andre dokumentet kan oversendes etter forespørsel.

### **Forkjøpsrett**

Det foreligger forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og i boligbyggelaget. Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Styregodkjennelse**

Ervervet krever godkjenning av borettslagets styre. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

### **Forretningsfører**

OBOS.

### **Dyrehold**

Dyrehold må søkes om til styret.

### **Lånevilkår fellesgjeld**

Lånenr.: HANBA1-95287212683.

Type: A.

Restsaldo: 48.104.916,-.

Restløpetid: 47 år og 7 mnd.

Term per år: 4.

Avdragsfrihet til og med: 01.01.2026.

Type rente: Flyt.

Rente: 5,74%.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3–8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

# Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

## Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 2 og 1 på alle bygningsdeler som er vurdert.

Følgende deler av boligen har mottatt tilstandsgrad 2:

- Overflater gulv på bad grunnet fall til sluk ikke er iht. krav på stedvis svært begrenset, tett dusjhjørne og sluk er dermed isolert fra øvrige deler av bad og bom (hulrom) under fliser.
- Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder og manglende dokumentasjon på utførelse.
- Ventilasjon på bad grunnet rommet kun har naturlig ventilasjon.
- Kjøkken grunnet noe slitasje i benkeplate, spesielt rundt vask, og mindre sår/svellinger på enkelte fronter og innredning.
- Avtrekk på kjøkken grunnet ventilator med omluft (kullfilter).
- Vannrør grunnet alder.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Varmtvannstank grunnet ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg grunnet samsvarserklæring ikke foreligger på hele anlegget, ikke tilkomst til sikringsskap på befaring og dels eldre og

u-jordet el-anlegg.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

## Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette

oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Eiendomsmegler 1 betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt provisjonsbasert vederlag til kr 40 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 19 900,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markedspakke, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 900,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

### **Tilstandsrapport utført av**

Kristoffer Sæle, datert 01.10.2024.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 9900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### **Vedlegg**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg (tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave).

Følgende vedlegg er vedlagt salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler

- Planinformasjon
- Basiskart

Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

### **Formaliteter**

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der.

Som en følge av dette har borettslagsloven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag. Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren kan overlate bruken til ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje. Borettslaget kan fastsette i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og i tillegg arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i laget.

### **Fellesgjeld og felleskostnader**

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen – som kan være fra 50 – 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på

boligen. Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/salgssummen vært tildels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene.

### **Kan man bli ansvarlig for naboens gjeld ?**

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende – forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

### **IN-ordning, Sikringsfond mv.**

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs.at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

### **Ansvarlig Megler**

Eiendomsmegler Charlotte Andersen

Mobil 93 08 23 08  
E-post [cha@kapa.no](mailto:cha@kapa.no)

Eiendomsmegler 1 Bergen Vest  
Lyderhornsveien 351, 5881 Bergen  
Org.nr: 995601508  
[www.kapa.no](http://www.kapa.no)

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 16.10.2024





Vedlegg og dokumenter





# Tilstandsrapport

📍 Eliasmarken 20, 5164 LAKSEVÅG

🏠 BERGEN kommune

# gnr. 149, bnr. 642

# Andelsnummer 70

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 13739-2865

Referansenummer: ZA2612

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



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 takst rapportene 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.

## Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle. Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

### Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen 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 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

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 straktiltak 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.

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



#### 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.

### 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 generell 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

### BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:  
Grunnmur av betong.  
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

### Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.  
Utvendig bekledd med fasadeplater og teglstein.

### Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

### Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

### BESKRIVELSE - LEILIGHET

2-roms andelsleilighet.  
Beliggende i 2. etasje.  
Oppført i 1968.  
Tilhørende ekstern bod.  
Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

### Rombeskrivelse

Entré (3,6 kvm):  
1-stavs laminat på gulv, MDF-panel på vegger og slett malt himling.

Bad (3,7 kvm):  
Badet er helfisett og har takplater i himling.  
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning.

Kjøkken (7,4 kvm):  
1-stavs laminat på gulv, MDF-panel på vegger og slett malt himling.  
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, ett glasskap og heltre benkeplate med nedfelt vask av porselen.  
Fliser mellom benkeplate og veggskap.  
Veggmontert ventilator, plass/opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.  
- Platetopp.

### Stue (24 kvm):

1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

### Soverom (13,2 kvm):

1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

### Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

### Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.  
116 liters varmtvannstank fra 2005 plassert på kjøkken.

### TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Bad
- Overflater gulv.
- Sluk, membran og tettesjikt.
- Ventilasjon.
- Kjøkken
- Overflater og innredning.
- Avtrekk.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Varmt vannstank.
- Elektrisk anlegg.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

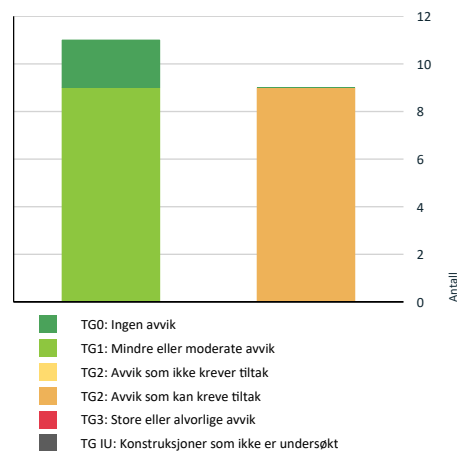
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningsfagkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1968	Eiendomsverdi.no

**Standard**  
Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

**Vedlikehold**  
Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i tre- og aluminiumskarmer.

### TO 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

### TO 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre- og aluminium med felt av 3-lags isolerglass.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 10 kvm.

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Entré (3,6 kvm):  
1-stavs laminat på gulv, MDF-panel på vegger og slett malt himling.

Stue (24 kvm):  
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Soverom (13,2 kvm):  
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Merknad:  
Gulvlister som er benyttet i stue er ikke ment å benyttes som gulvlist.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Areal: 3,7 kvm.  
Badet er heffiset og har takplater i himling.  
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjhjørne, toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2006 i regi av tidligere eiere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING  
Badet har noe bruksslitasje og fremstår i grei stand alder tatt i betraktning.

Rommet fungerer i dag og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 0 - 10 mm fall målt i dusjhjørne.
- 10 - 15 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall til sluk er ikke iht. Krav og stedvis svært begrenset.  
Tett dusjhjørne, sluk er dermed isolert fra øvrige deler av bad.  
Bom (hulrom) under fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pr. I dag ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom og observer overflater for evt. utvikling.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.  
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil.  
Tilluft er etablert i dør.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fuktutsatte våtsoner vender mot nabo, hulltaking med fuktmållinger kan dermed ikke utføres fra tilstøtende rom.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Areal: 7,4 kvm.  
1-stavs laminat på gulv, MDF-panel på vegger og slett malt himling.

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, ett glasskap og heltre benkeplate med nedfelt vask av porselen.  
Fliser mellom benkeplate og veggskap.  
Veggmontert ventilator, plass/opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

# Tilstandsrapport

## Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i benkeplate, spesielt rundt vask samt mindre sår/svellinger på enkelte fronter og innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er kosmetisk og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.  
Stoppekran i luke på bad og i fellesarealer.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.  
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.  
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.  
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens krav/standard.

## TO 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.  
- Varmekabler på bad.

## TO 2 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank plassert på kjøkken.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## TO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.

### Avvik:

- Samsvarserklæring foreligger ikke på hele anlegget.
- Ikke tilkomst til sikringsskap på befaring.
- Dels eldre og u-jordet el-anlegg.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

### Generelt om anlegget

3. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

# Tilstandsrapport

4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ukjent

### Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

## TO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

# 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

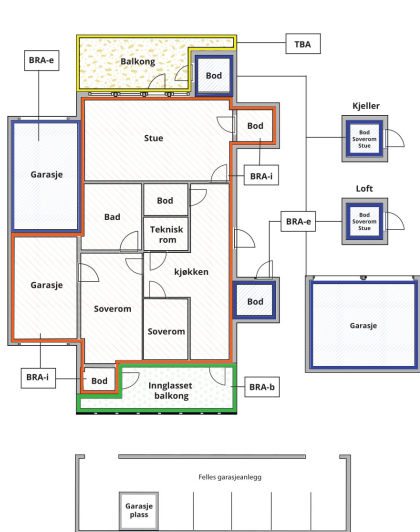
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealen innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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.

## Arealen 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

## Boligbygg med flere boenheter

### 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)		
2. Etasje	55			55	10
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>3</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Stue , Soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

NETTO ROMAREAL  
- Entre: 3,6 kvm.  
- Bad: 3,7 kvm.  
- Kjøkken: 7,4 kvm.  
- Stue: 24 kvm.  
- Soverom: 13,2 kvm.

### EKSTERNE ROM

- Bod: 3 kvm.

Arealen oppgitt bak rombenevning er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Arbeider i regi av borettslaget.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	149	642	0	0	9584.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Eliasmarken 20

### Hjemmelshaver

Eliasmarken 1 Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950055286		OBOS	Frida Stephanie Jørstad Schrøder

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

70

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Siste hjemmelovergang

#### Kjøpesum

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen		Nei
Infoland.no		Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Statens Kartverk	01.10.2024		Ingen		Nei
Eier	01.10.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei
Salgsprospekt	01.10.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkdyndiges 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. Straksiltak 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 Rapportensammendrag 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 nedsett 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 brukeren 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 erfaringstill 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 tjenestetoyer.

## PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkdyndiges 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 byggeomdte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkdyndig 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. Bygningsakkdyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkdyndig 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 sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertakk 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

• **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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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, uforede 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 oppas 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 inglasset 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.

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ZA2612>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Eliasmarken 20, 5164 LAKSEVÅG

10 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eliasmarken 20	Eliasmarken 20	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

desember 2024.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten. To leieboere bodde i leiligheten fra august 2022 til mars 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93223947

## Informasjon om selger

Hovedselger

Schröder, Frida Stephanie

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget ble pusset opp utvendig. Blokkene fikk ny fasade, nye vinduer, ny altan og ny altan-dør. Altaner fikk spotter i tak og strømuttak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jostein Garnes.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
Skjeggkre. Dette ble straks utbedret av forsikring i regi av borettslaget. Dette var i 2022/2023, og har ikke vært et problem siden. Skadedyrkontroll utførte arbeid i samtlige leiligheter i borettslaget, selv om det bare var oppdaget i én leilighet.
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94093876

## Egenerklæringsskjema

Name

Date

Schröder, Frida Stephanie

2024-10-10

Jørstad

Identification

 Schröder, Frida Stephanie  
Jørstad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Schrøder, Frida Stephanie  
Jørstad

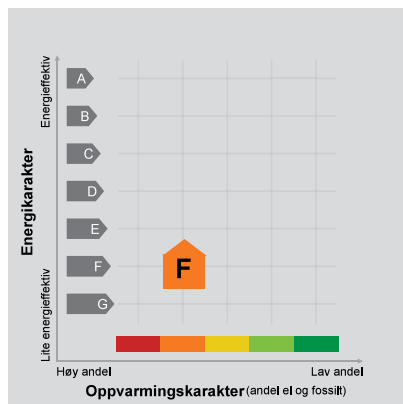
10/10-2024  
19:29:56

BANKID



## ENERGIATTEST

Adresse	Eljasmarken 20
Postnummer	5164
Sted	LAKSEVÅG
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	642
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139740890
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-30642
Dato	26.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS w/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



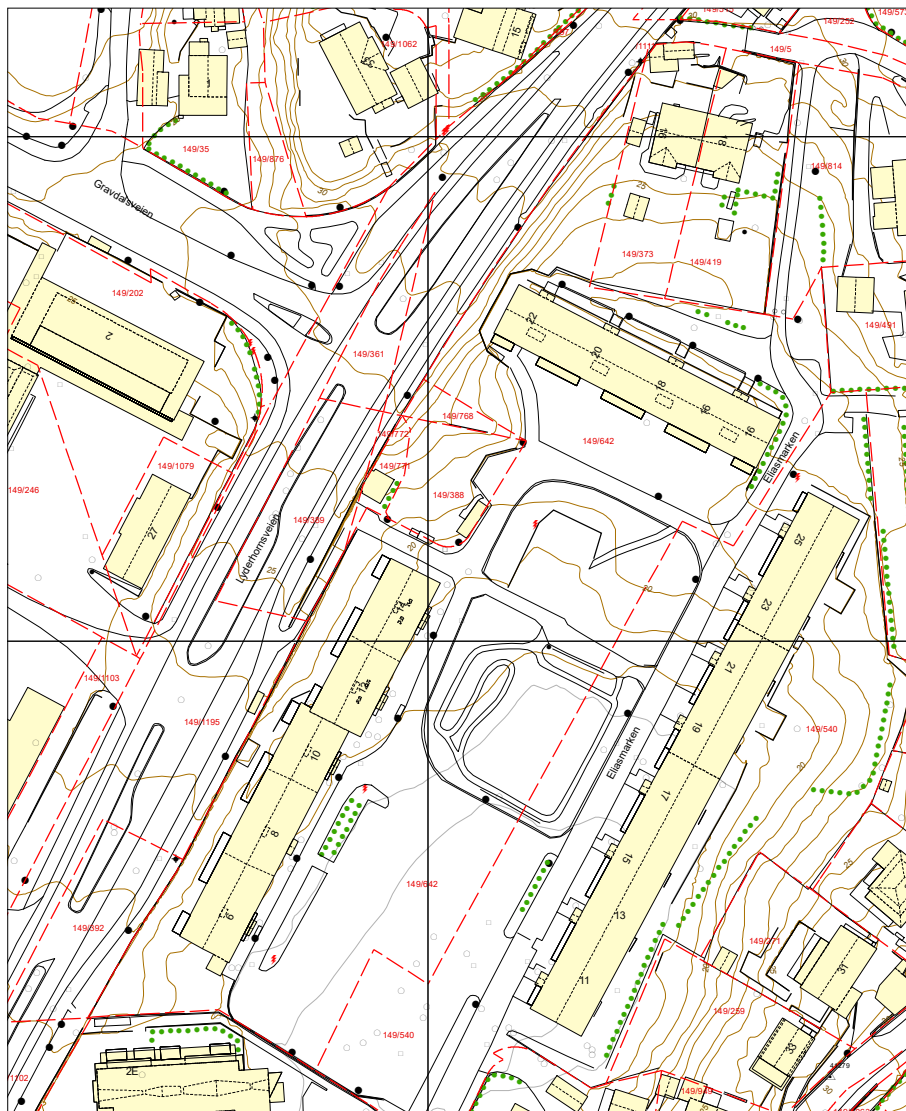


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:1000  
Dato: 26.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/642/0/0  
Adresse: Eliasmarken 20 m.fl.



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemølt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggiv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemølt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, stuk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 149/642/0/0  
Utlistet 26. september 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260614920	Grunneiendom	0	Ja	9 576,9 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">40270000</a>	30	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.09.1964		56,8 %
<a href="#">40270002</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 149, YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, PARKERING OG LEKEAREAL	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.03.1974		43,2 %

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">40270004</a>	31	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, ELIASMARKEN, ENDRET PLASSERING AV TVERRBLOKKEN		23.05.1967
<a href="#">40270005</a>	31	LAKSEVÅG. YTRE NYGÅRD, SJØKRINGLEBAKKEN		23.05.1967
<a href="#">40260010</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 159, NYGÅRD		26.01.1973

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

### Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71130000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGS-PARK	<a href="#">202224304</a>	< 0,1 % (0,7 m <sup>2</sup> )

### Kommuneplan

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

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingszone	Y	100,0 %

### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	3,9 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	43,5 %

### Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,2 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65110000</a>	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

### Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64090000</a>	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	<a href="#">202220469</a>	100,0 %

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">5290000</a>	30	LAKSEVÅG. FV 192 GRAVDALSVEGEN	3	-
<a href="#">4930000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 115, 261 OG 272, YTRE NYGÅRD	3	-
<a href="#">40271201</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1109, NYGÅRD, LYDERHORNSVEIEN 40	3	<a href="#">200513317</a>



PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">40250000</a>	30	LAKSEVÅG. NYGÅRDSLIE, REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN	3	-
<a href="#">9840000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4, IDRETTSBANE	3	<a href="#">190140404</a>
<a href="#">40250101</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 MFL., NYGÅRDSLIE BOLIGOMRÅDE	3	<a href="#">202221832</a>
<a href="#">40260000</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 149 OG GNR 150, NYGÅRD - NYGÅRDSVIK - GLEDESNES, REGULERINGS- OG BEBYGGELSEPLAN	3	-
<a href="#">40250100</a>	30	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 5 OG 29 MFL., NYGÅRDSLIE BOLIGOMRÅDE	3	<a href="#">200111522</a>
<a href="#">64830000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 1139 MFL., LYNGBØVEIEN	3	<a href="#">201516982</a>
<a href="#">66210000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 146 BNR 9 MFL., LAKSEVÅG IDRETTSANLEGG	2	<a href="#">202220556</a>
<a href="#">64150000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 149 BNR 4 MFL., SIMONSVIKEN NÆRINGS-PARK	5	<a href="#">201419106</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<a href="#">149/115</a>	139614933-1	Ombygging	Enebolig m/hybel/sokkelteil.	Igangssettingsstillatelse	26.02.2024	<a href="#">202315368</a>
<a href="#">149/270</a>	139616014-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelteil.	Igangssettingsstillatelse	24.07.2015	<a href="#">201522653</a>
<a href="#">149/516</a>	300811936	-	Garasje/tehus annekst til bolig	Igangssettingsstillatelse	19.06.2020	<a href="#">202004953</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 26. september 2024



## Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bvstyret/bvstyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/642/0/0  
Dato: 26.09.2024 Adresse: Eliasmarken 20 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
40270000, 40270002, 40271201

## Plankart

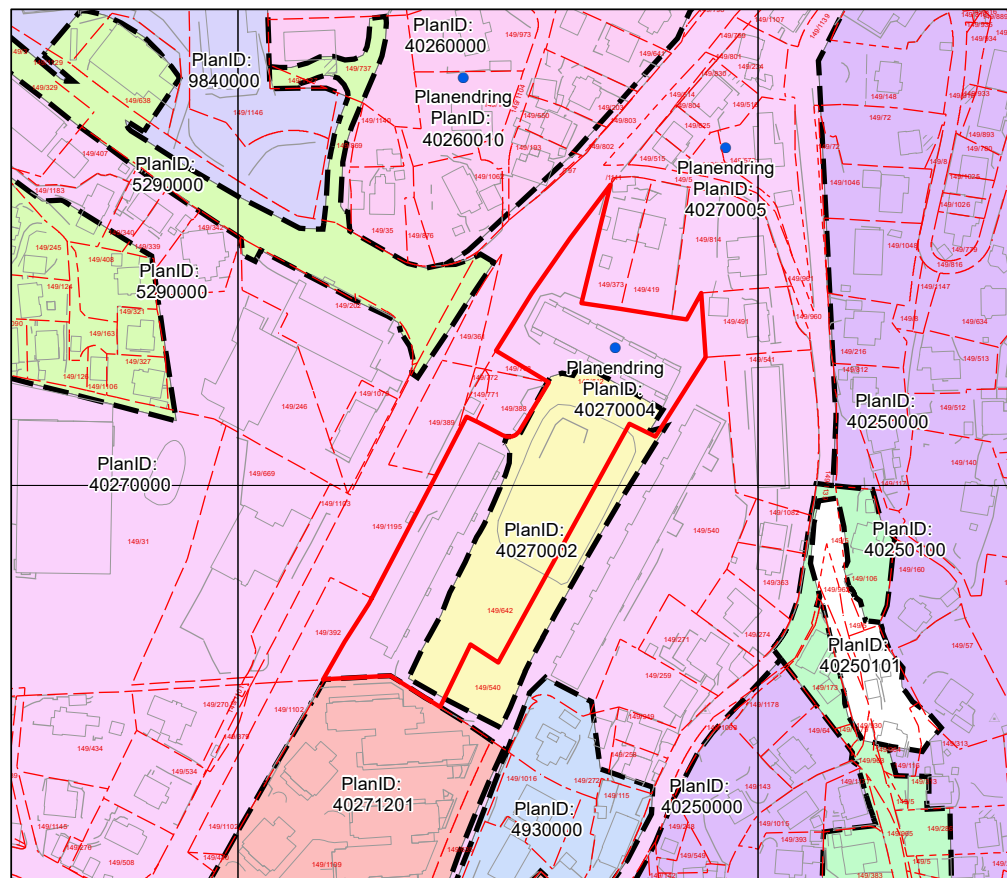
Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommundelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE

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

Eiendomsmarkering





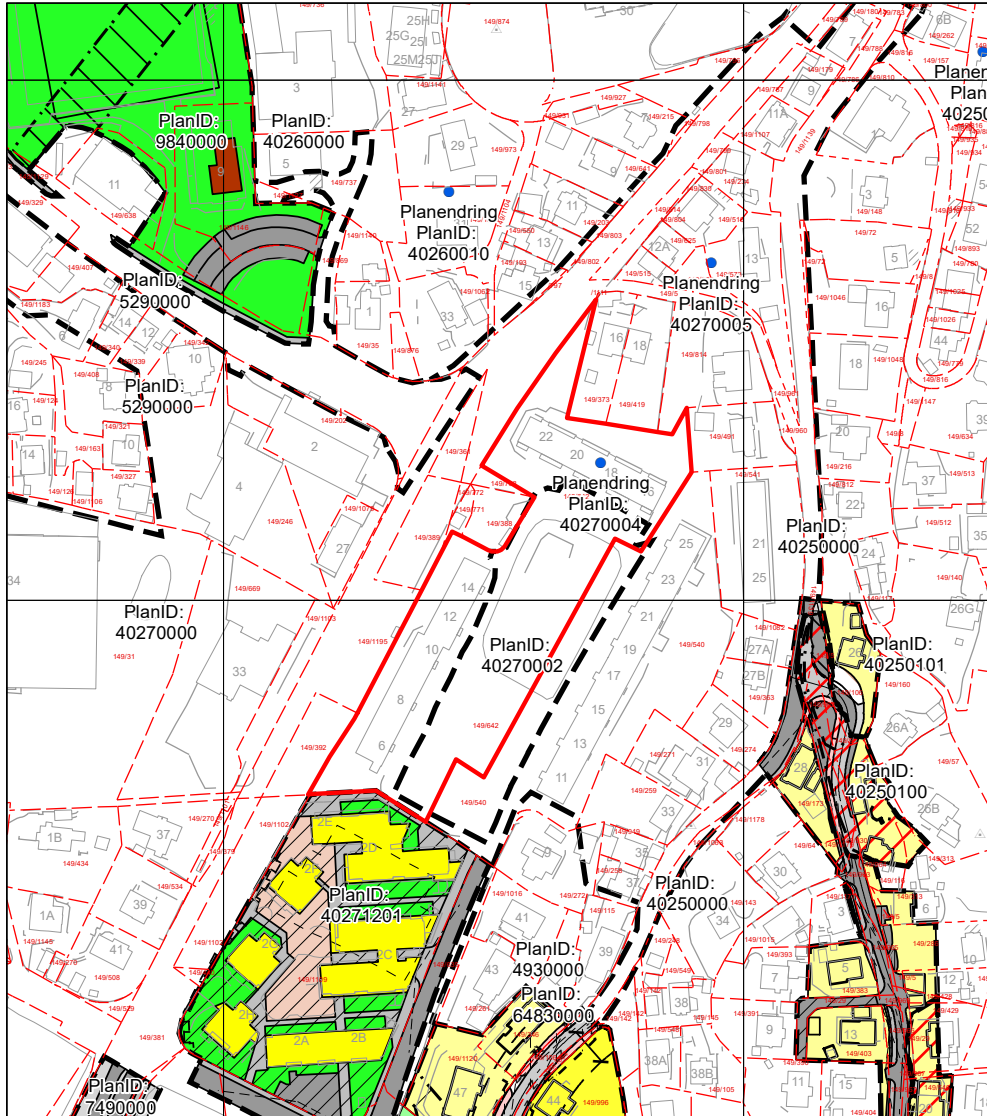
BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 149/642/0/0  
Dato: 26.09.2024 Adresse: Eliasmarken 20 m.fl.



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring
- Juridisklinje**
  - 1204 - Eiendomsgrense oppheves
  - 1211 - Byggegrense
  - 1213 - Planlagt bebyggelse
  - 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
  - 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - 1221 - Regulert senterlinje
  - 1222 - Frisiktlinje
  - 1227 - Regulert støyskjerm
  - 1259 - Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg og anlegg grense**
  - Midlertidig bygg og anlegg grense
- Begrensningsgrense gammel lov**
  - Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Hensynssonegrense**
  - Reguleringsplan hensynssonegrense
- Begrensningsområde gammel lov**
  - 510 - Høyspenningsanlegg
  - 640 - Frisiktsone
- Hensynssoner PBL §12-6**
  - Angitthensynsone
  - Faresone
  - Sikringsone
- Plangrense**
  - Reguleringsplanomriss
- Formålsgrense**
  - Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsformål §25 eldre PBL**
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Blokkbebyggelse
  - Område for særskilt angitt allmenntyttig formål
  - Kjørevei
  - Annen veggrunn
  - Gang- / sykkelveg
  - Gangveg
  - Parkeringsplass
  - Bussholdeplass
  - Anlegg for idrett og sport
  - Annet friområde
  - Privat vei
  - Felles avkjørsel
  - Felles gangareal
  - Felles parkeringsplass
  - Felles grøntareal
  - Annet fellesareal for flere eiendommer
  - Annet kombinert formål
- Arealformål PBL §12-5**
  - Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)**
    - 1110 - Boligbebyggelse
    - 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)**
    - 2011 - Kjørevei
    - 2012 - Gate med fortau
    - 2015 - Gang- sykkelveg
    - 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
    - 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
    - 2800 - Komb. formål samf. anl. - teknisk infrastr.tras.
    - 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
  - Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)**
    - 3001 - Grønnstruktur



# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40270000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 149/642/0/0

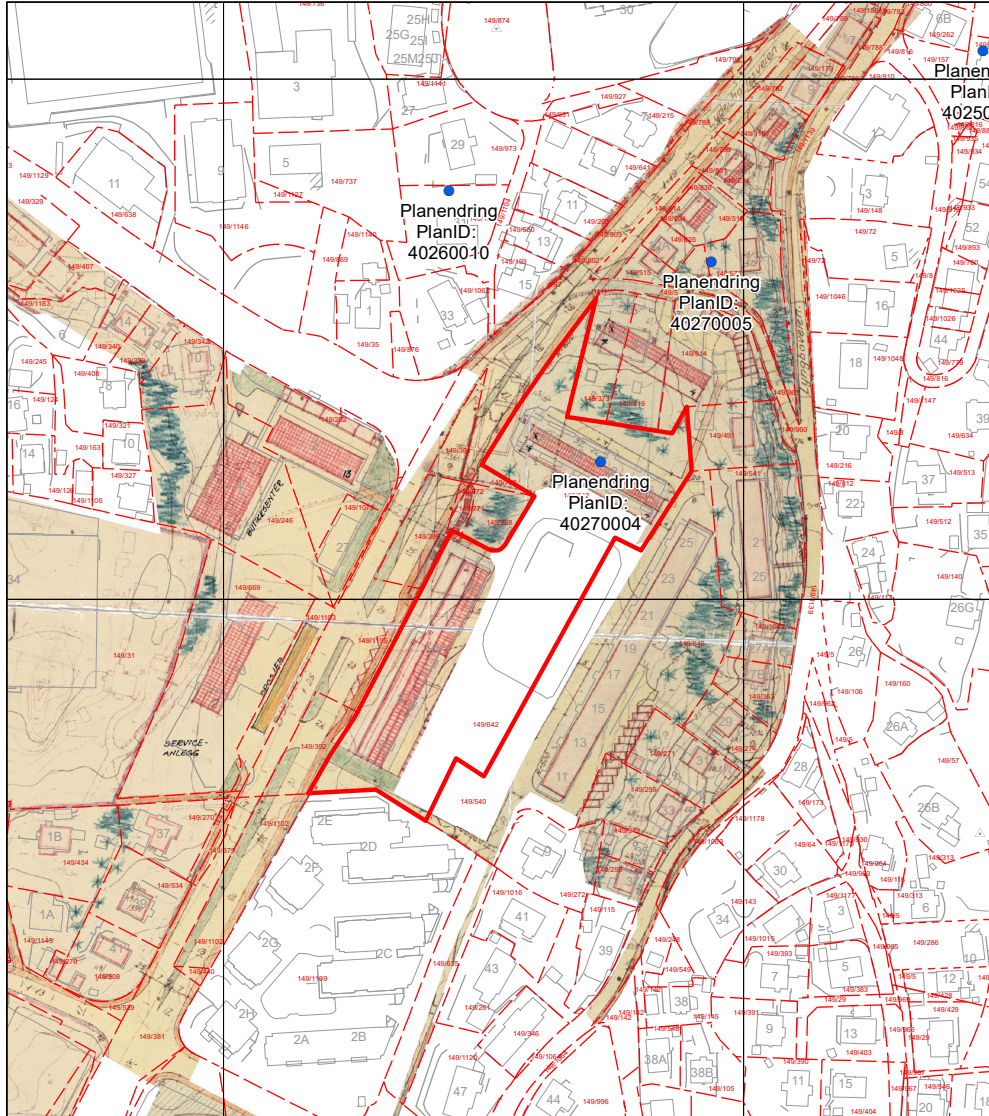
Adresse: Eliasmarken 20 m.fl.



BERGEN  
KOMMUNE

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

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



## TEGNFORKLARING:

BEGRENSNINGSLINJE

OFFENTLIGE KJØREAREAL

OFFENTLIGE GANGAREAL

RESERVERT OFFENTLIGE FORMÅL

OFFENTLIGE BYGG

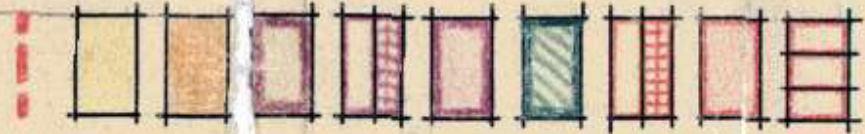
OFFENTLIGE BYGG SOM EHHOLDES

OFFENTLIGE FRIAREALER

NY BEBYGGELSE

BEBYGGELSE SOM BEHOLDDES

GARASJER







BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.09.2024

Arealplan-ID: 65270000

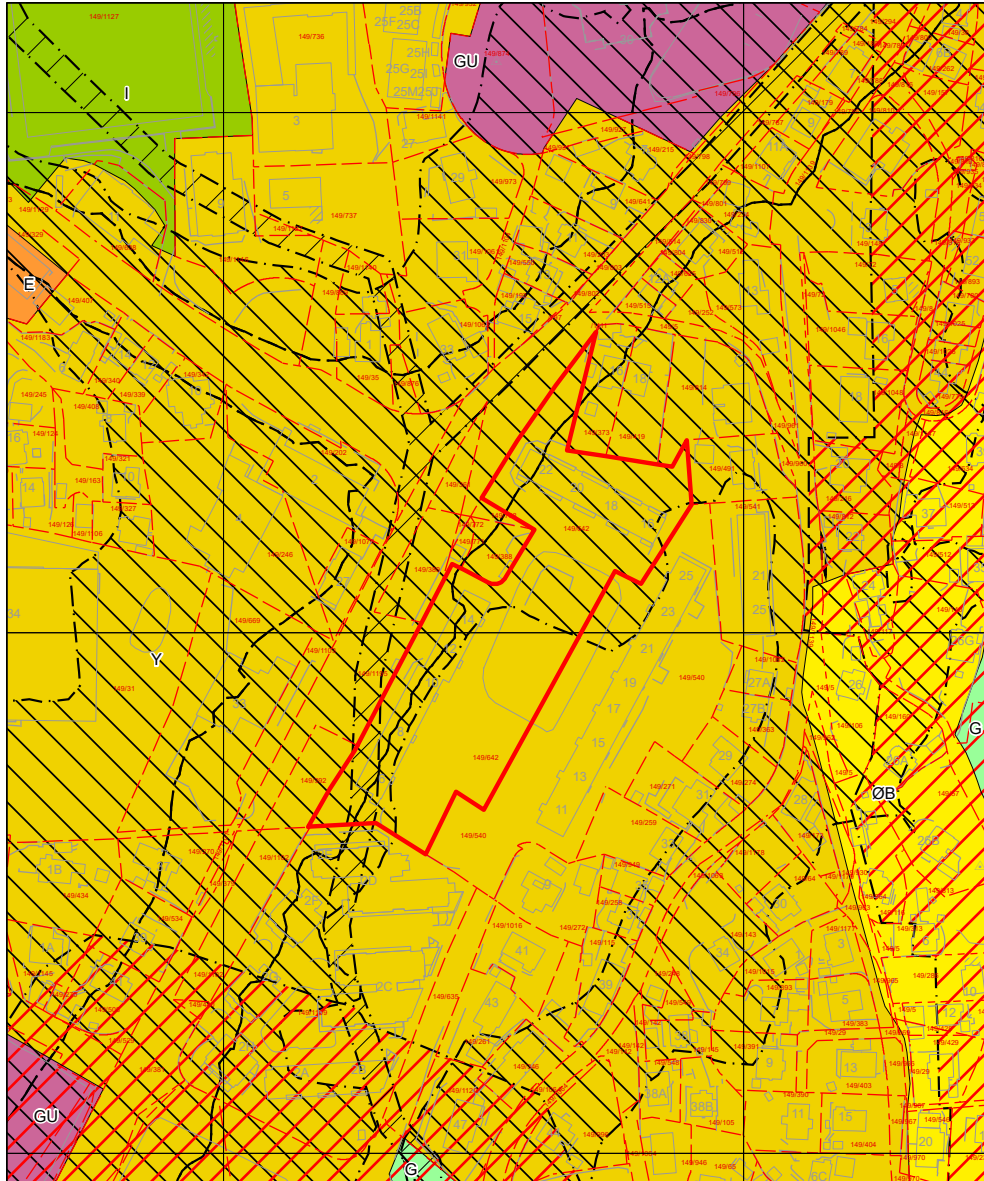
Gnr/Bnr/Fnr: 149/642/0/0

Adresse: Eliasmarken 20 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformål		KPA2018 Arealformål	
	Arealformålgrense		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Øvrig byggesone
	Faresone		Idrettsanlegg
	Støysone gul		Grav- og urnelund
	Støysone rød		Andre typer bebyggelse og anlegg
			Grønnstruktur

## HUSORDENSREGLER for BL Eliasmarken 1.

(Vedtatt av generalforsamlingen 7/4-2010)

**Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne.**

### § 1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

### § 2. HENSynet TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid.

Boring og banking i leilighetene kan kun skje mellom kl 08.00-20.00 på hverdager og kl 09.00-18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er boring og banking ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

### § 3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i fellesarealene. Barnevogner kan plasseres i inngangspartiet såfremt det ikke er til hinder eller sjenanse for ferdsel. Sykler kan plasseres i sykkelstativene i inngangspartiene. Hensatte gjenstander vil fjernes og kastes for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyn, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

### § 4. HUSDYR

De som ønsker å ha husdyr i leiligheten må søke styret om dette (skjema fås utlevert). Dette gjelder ikke innekatter, fugler el.

### § 5. VASKERIET

Borettslaget har 2 vaskeri som til sammen har 6 vaskemaskiner og 3 tørketromler.

Vaskeriet kan benyttes mellom kl 07.00-22.00 på hverdager og mellom kl 09.00-17.00 på lørdager og søndager. Vaskeriet skal ikke benyttes på helligdager.

Hver leilighet kan kun reservere en vasketid i uken. Tider som ikke er reservert kan benyttes av alle. Dersom en reservasjon ikke er benyttet innen 15 minutt etter start, anses reservasjonen for slettet, og tiden blir ledig for alle.

**Alle som benytter vaskeriet er ansvarlig for at det holdes ryddig, og at lo fjernes fra tørketrommelen etter bruk (VIKTIG).**

### § 6. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal, er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Det må ikke tømmes fett, maling el. i avløpslukene. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### § 7. POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt andelseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Om ringeklokketablå ikke stemmer, kontakt styret.

### § 8. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

### § 9. FELLESAREALER

Det er ikke tillatt, uten samtykke fra styret, å sette opp private antenner på byggets fasade eller tak, eller annet som vil påvirke byggets utseende.

### § 10. PARKERING

Borettslaget deler parkeringsplass med Eliasmarken Borettslag. Parkeringsplassen har ca. 97 oppmerkede parkeringsplasser.

Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser, innenfor rubrikk. Scootere, motorsykler el. Har egne oppmerkede plasser som må benyttes. Plasser markert med EL-lading kan kun benyttes av EL-biler. Hensetning av kjøretøy uten skilter er ikke tillatt. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre borttauing av kjøretøyet for eiers regning. Parkeringsplassen kan kun benyttes av beboere i Eliasmarken eller deres gjester. Det er ikke tillatt og leie ut eller låne bort parkeringsplasser.

Vis hensyn når du kjører i borettslaget!

### § 11. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

### § 12. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

### § 13. ERSTATNINGSANSVAR

Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres borettslagets eiendom skal raskest mulig meldes til styret.

# Vedtekter for BL Eliasmarken 1 (org. 950 055 286)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. september 1965, endret den 7. april 2010, endret 11. mai 2015, sist endret 11. mai 2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1. Formål

BL Eliasmarken 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Obos Boligbyggelag som er forretningsfører.

### 1.3. Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseierne i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune, eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune, eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

### 2.2. Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene punkt 4.2.

### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andel

## 3. Forkjøpsrett

### 3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelshaverne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektene punkt 3.2. jf. Borettslagsloven § 4-15 første ledd.

### 3.2. Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3.3. Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget fram til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne v forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.



## 4. Borett og bruksoverlating

### 4.1. Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimeelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4.2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- Andelseieren er en juridisk person - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

### 5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig tilstand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold eller fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6.1. Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6.2. Pålegg om salg

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

### 6.3. Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## 7.2. Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 8. Styrets og dets vedtak

### 8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Et av styremedlemmene kan oppnevnes av forretningsfører dersom borettslaget krever det

### 8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter, og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8.4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

### 9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### 9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9.6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9.7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10.1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **10.2 Taushetsplikt**

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

### **10.3 Mindretallsvern**

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

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

### **11.1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. Borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelsene om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11.2 Forholdet til borettslagslovene**

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

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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 9 900**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**

## Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

### Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
  6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
  7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
  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.
  9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
  10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynndig.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglereens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.-. Selgers egenektlærning er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

### Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

### Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

### Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han/hun har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept utløp er det inngått en bindende avtale. innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



