

A bright, modern living room with a beige sofa, patterned pillows, and a wooden coffee table. The room features a large skylight and a white shag rug. A red box in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Nikolaismauet 4A, 5003 BERGEN

**Unik perle i hjertet av Bergen!  
Sjarmerende leilighet m/stort  
anneks, for en behagelig livsstil  
nær alt byen har å by på**



Eiendomsmeglerfullmektig/Salgsleder/Partner

## Lars Waage

**Mobil** 926 93 119

**E-post** lars.waage@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK.

TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 121 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 911 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 500,-  
**Selger:** Helene Guldbrandsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 50/96 kvm  
**Tomtstr.:** 357.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 167, bnr. 1538  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1505240447

# Velkommen på visning!

## Husk å meld deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Nikolaismauet 4A!

Verdt å nevne:

Praktisk planløsning og god takhøyde

Eget anneks på 40 m<sup>2</sup> over to plan, med bar og hjemmekontor

Stor, hyggelig og usjenert bakgård

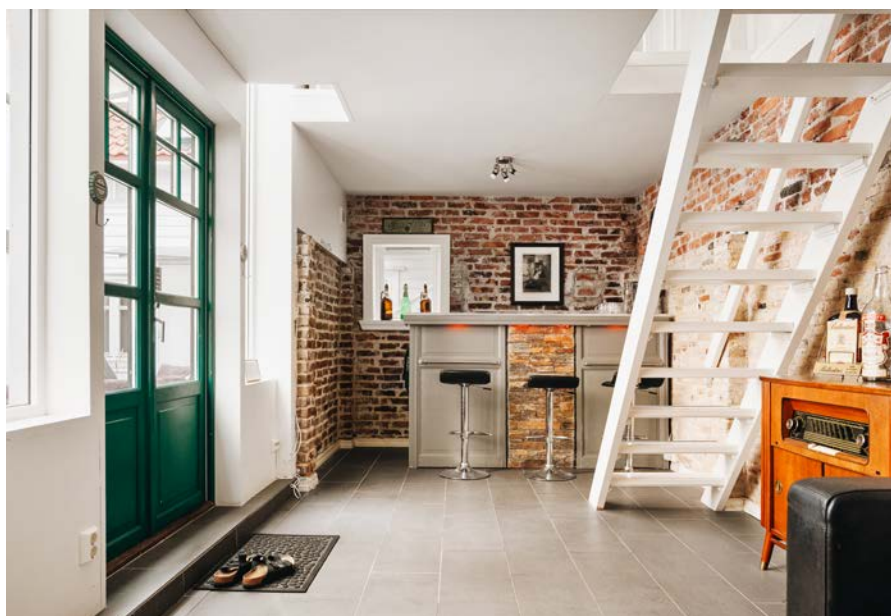
Sentral og tilbaketrukket beliggenhet i Bergen Sentrum

Gode kollektivforbindelser med buss og bybane

En perfekt kombinasjon av klassisk og moderne

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:  
2. etasje: Entré, to soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	52
Nabolagsprofil .....	57
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 46 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 96 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i kjeller ca. 6 m<sup>2</sup>.

#### 1. etasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Anneks 1. etg. 20 m<sup>2</sup>.

#### 2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entre 4,90 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken 18,4 m<sup>2</sup>, soverom 11 m<sup>2</sup>, soverom 7,32 m<sup>2</sup>, bad 3,75 m<sup>2</sup>, vaskerom 3,69 m<sup>2</sup>.

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Anneks 2. etg. 20 m<sup>2</sup>.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

6 m<sup>2</sup> Fra stuen er det utgang til balkong på 6 m<sup>2</sup>.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesareal. Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Felles vaskerom er i bygg inne i bakgård på gateplan.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

357.8 m<sup>2</sup>



### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt som er opparbeidet med liten gårdsplass som er tekket med takpapp.

### **Beliggenhet**

I Nikolaismauet 4A bor du midt i smørøyet, men samtidig skjermet fra veistøy. Her er det kort vei til flotte turer i Fjellveien, Fløyen, Stoltzen og Fjellveien. Om vinteren er det fantastisk å ta skiene under armen, og ta Fløibanen rett til skiløypene i lysløypen, og nyte en kopp kakao i varme Åsebu. Det er under 5 minutters gange til flere dagligvarebutikker - Extra, Kiwi, Meny og søndagsåpen Bunnpris. Like i nærheten ligger også flere hyggelige restauranter og barer - Dr. Wiesner med uteservering og Art Themis med kanskje Bergens flotteste bakgård, er spesielt verdt å trekke frem! Rett rundt hjørnet ligger også Det Franske Bakeri. Bryggen er kun et steinkast unna, og videre er det en kort spasertur til Torgallmenningen, hvor man finner kjøpesentre, servicetilbud og flere fine serveringssteder. Vikinghallen med treningssenter ligger kun fem minutter unna til fots. Her har du nærmest alt du trenger innen gangavstand. Skulle du likevel ønske å ta turen ut av sentrum har du kort vei til både buss og bybane!

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

#### Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 0.2 km

Krohnengen skole (1-7 kl.) 0.4 km

St Paul skole (1-10 kl.) 1.2 km

Rothaugen skole (8-10 kl.) 0.9 km

Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 1 km

Bergen katedralskole 0.6 km

Danielsen videregående skole 0.7 km

#### Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-5) 0.5 km

Bergens Barneasyl (1-5 år) 0.7 km

Marken barnehage (1-5 år) 0,8 km

### **Bygningssakkyndig**

Rune Løseth

### **Type takst**

Eierskifterapport

## Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Rune Løseth:

Grunn og fundamenter: Bebyggelsen består av flermannsbolig som er oppført med grunnmur i naturstein som er pusset

Yttervegger: Yttervegger av trekonstruksjoner som er kledd med liggende trekledning

Takkonstruksjoner: Tak med sperrekonstruksjon og er tekket med teglstein

Vinduer: 9 stk velux vinduer

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trekonstruksjoner

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig: Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig: Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig: Utvendige trapper

Trappen er meget smal i svingen og det mangler håndlist.

Innvendig: Overflater

Det er noe oppsprekking i overganger i tak.

Innvendig: Radon

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

Innvendig: Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Innvendig: Innvendige dører

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

Våtrom (bad): Overflater gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er nivå forskjeller på badegulv hvor vann på gulv kan renne mot vaskerom.

Det er ikke oppkant ved trapp, slik at fritt utstrømming av vann vil renne ned trappen.

Våtrom er ikke utført krav på oppføringstidspunktet.

Våtrom (bad): Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom (bad): Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom (vaskerom): Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom (vaskerom): Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Belegg ikke tett ved sokkel.

Kjøkken: Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Eldre skade i parkett på kjøkken.

Skjevheter i sammenføyning av benkeplate.

Tekniske installasjoner: Vannledninger

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

Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg

På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Våtrom (vaskerom): Ventilasjon  
Rommet har ingen ventilasjon.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 5

Antall måneder 4

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Gjensidige

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Vi har malt og satt inn nytt dusjkabinett.

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

Ja, kun av faglært

VR: Fornying av avløpsrør. FM: Lagt ny vannledning

Vestland rørfornyning AS + Fyllingen maskin AS

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

Ja

Vi kjenner til at det har vært fukt i kjeller tidligere, men ikke i vår botid.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

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

Ja, kun av faglært



Reparert sløys mellom vårt bygg og nabobygg  
Arbeid utført av Taktekker Frantzen

Er det foretatt radonmåling?

Nei

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/  
selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Det ble observert en rotte i bakgården for to år siden, men denne ble tatt i felle etter  
kort tid. Har ikke sett noe etter det.

### **Innhold**

Areal og fordeling per etasje

2. etg: 50 kvm BRA / 50 kvm BRA-i

Anneks: 40 kvm BRA / 40 kvm BRA-e

U. etg: 6 kvm BRA / 6 kvm BRA-e

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Entre (4,90 m<sup>2</sup>), stue/kjøkken (18,4 m<sup>2</sup>), soverom (11 m<sup>2</sup>), soverom (7,32 m<sup>2</sup>),  
bad (3,75 m<sup>2</sup>), vaskerom (3,69 m<sup>2</sup>)

I tillegg er det et anneks på 40 m<sup>2</sup> og en ekstern bod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett og laminat,

Vegger: Veggene har malte plater, glassfiberstrie.

Tak: Innvendige tak har malte plater, glassfiberstrie.

Velkommen inn!

Entré |

En lys og romslig entré gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue og kjøkken |

Herfra kommer vi inn til en romslig stue- og kjøkkenløsning med god takhøyde, og  
plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Store vindusflater sørger for rikelig  
med naturlig lysinnslipp. Den åpne løsningen sørger for en sosial utforming, perfekt for  
når man har gjester! Tidsriktig kjøkken med slette fronter og heltre benkeplate. Av

integreerte hvitevarer er det stekeovn og platetopp.

#### Soverom |

Leilighetens to soverom er av god størrelse, innredet med praktisk garderobeløsning. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av det naturlige lyset. Et fint sted å trekke seg tilbake!

#### Bad |

Lyst og tidsriktig bad med flislagt gulv og varmekabler. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinettet er nytt i 2024.

#### Vaskerom |

Praktisk vaskerom med god benkeplass og utslagsvask. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger. Vaskemaskinen er ny i september 2024.

#### Anneks |

Tilhørende leiligheten er det et to-etasjers anneks. Annekset er en gammel ombygget stall - her er det historie i veggene. Første etasje er innredet med bar, i en sjarmerende og rustikk stil. Andre etasje er innredet som bibliotek, perfekt for dagene på hjemmekontor!

#### Bakgård |

Sameiet har en bakgård som ligger usjenert til, og er perfekt for grillkvelder!

#### Bod |

For ekstra oppbevaring er det en bod i kjelleren, praktisk innredet med hyller.

#### Andre opplysninger:

- Det er plastsluk. Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannsberederen er felles for sameiet (300L).
- El. anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i entréen.
- Mekanisk avtrekk på kjøkken, ellers naturlig ventilasjon.

#### Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Malt og satt inn nytt dusjkabinett på bad i 2024
- Rørfornyng av avløpsrør
- Lagt ny vannledning
- Malt overflater

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Stor fryseboks i kjeller medfølger.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilknyttet TV og internett fra Bergen Fiber/Altibox. Ny eier tegner eget abonnement.

Det vil være mulighet for å dele internett (fiber 150 Mbits) med seksjon 6 og 7. for ca. 280 kr pr mnd. Forretningsfører kan kontaktes ved interesse.

### **Parkering**

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

89938353

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.

- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 790 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 7 247

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år. Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjorde kr 4 379 eks. mva. i

2024. Eiendomsskatt er fritatt for mva.

**Formuesverdi primær**

Kr 873 604

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 494 416

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

15/100

**Felleskostnader inkluderer**

Felles strøm, byggforsikring og utvendig vedlikehold.

Felleskostnader betales til sameiets bankkonto den 1. hver måned.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 500

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke gjeld.

Sameiet har en fellesformue på kr 188 376 per 30.01.2025.

**Andel fellesformue**

Kr 28 256

**Andel fellesformue dato**

30.01.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Nikolaismauet 4A/Øvregaten 23

**Organisasjonsnummer**

925355712

**Om sameiet**

Det ble lagt ny stikkledning for drikkevann i sameiet i september 2024, og gjennomført fornyelse av avløpsrør i januar 2025. Fornyelsen av avløpsrøret ble gjort etter pålegg av Bergen kommune. Fornyelsen ble gjort med innvendig strømppe, og er nå godkjent av kommunen og pålegget er lukket.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

I 2023 fikk sameiet et positivt årsresultat på 45 654 kr, som styrket sameiets egenkapital til 47 996 kr ved årsslutt.

Sameiets økonomiske situasjon er tilfredsstillende, men den årlige avsetningen til fremtidig vedlikehold vurderes som for lav sammenliknet med det identifiserte behovet.

Budsjettforslaget for 2024 legger opp til et overskudd på 88 768 kr. Dette overskuddet utgjør 43% av inntektene, og gir noe avsetning til fremtidige vedlikeholdsbehov. bSaldo på bankkonto per 28.04.2024 er 114 657 kr.



Sameiet gjennomførte takkontroll i regi av Taktekker Frantzen AS i mai 2021, og mottok en rapport som anbefalte snarlig utskiftning av hele taket i den delen av sameiet som ligger i Øvregaten 23. Sameiet har siden spart opp til dette, og vedtok i mai 2024 økning av felleskostnadene med 40% fra og med 1. januar 2025 til dagens nivå, for å gi økt sparing. Det er ikke vedtatt noen ytterligere økning utover dette, men det kan ikke utelukkes dersom utskiftning av taket blir mer akutt.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyr er tillatt etter skriftlig søknad til styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Ole-Christian Torp

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 167, bruksnummer 1538, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/167/1538/2:

17.08.1897 - Dokumentnr: 900281 - Erklæring/avtale

Best. om mur m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1538

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1929 - Dokumentnr: 910488 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1538

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2004 - Dokumentnr: 35798 - Erklæring/avtale  
Best. om at fasadene mot Øvregaten og felles smau med  
inngang fra samme gate skal ha samme farge  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4601 Gnr:167 Bnr:1538  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2005 - Dokumentnr: 29746 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2005 - Dokumentnr: 29746 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Samleseksjon bolig  
Sameiebrøk: 60/100  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 OG 2.

01.07.2015 - Dokumentnr: 596060 - Resek/deling av seksjon  
Seksjon som deles:  
Snr: 2  
Formål: Samleseksjon bolig  
Sameiebrøk: 60/100  
Ny seksjon:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 15/100

30.03.2020 - Dokumentnr: 2281585 - Reseksjonering  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 15/100  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Endring av tilleggsdel

Del av fellesareal overført til seksjon 4, 5 og 6

Del av seksjon 4 overført til seksjon 3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeår, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke kjent at det har blitt søkt om bruksendring av annekset (tidligere stall). Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger ferdigattest for Fasadeendring bolig datert 11.02.2020

Det foreligger ferdigattest for Endring Bolig datert 24.08.2005

Det foreligger ferdigattest for endring Blokk/bygård/terrassehus - Innredning av bolig i bygg C datert 05.01.2004

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 20.10.1967

Det foreligger ferdigattest for anbringelse av dører datert 14. mai 1963

Det foreligger søknad / vedtak for oppføring av midlertidig bod datert 17.08.1923 / 13.09.1923

Det er forøvrig søkt om:

Utgraving til kjeller og innsetting av jerntrapp (07.05.1912)

Endring av vinduer (06.03.1913)

Godkjent (10.03.1913)

Utgraving av kjeller, fjerning av utvendig trapp, senking av gulv 1. etg, fjerning av

vegger, ny trapp til 2. etg og kjeller, installering av nye dører og vinduer ++ (07.01.1920)  
Svar fra 08.01.1920 kunne ikke tydes.

Sentralvarmeanlegg (27.10.1920)  
Godkjent (29.10.1920)

Anordning av 2 stk WC og påkobling til kloakk (26.01.1920)  
Godkjent (19.02.1920)

Anskaffelse av lagerrom (07.12.1922)  
Godkjent (13.12.1922)

Garasje (16.07.1923)  
Midlertidig godkjent (13.09.1924)

Reparasjon, ombygging og forandring av eldre bygning og oppføring av midlertidig skur (17.08.1923)  
Godkjent (13.09.1923)

Bruksendring fra lagerkjeller til delvis verksted (09.10.1923)  
Godkjent (16.10.1923)

Vedtak av 28.11.1923 kunne ikke tydes.

Løfting av tak (23.09.1927)  
Godkjent (26.09.1927)

Å fortsatt få benytte garasje/tørkerom (10.02.1940)  
Godkjent tom. 31.01.1946 (08.01.1941)

Fornylse/dispensasjon for på 3 år for midlertidig oppført garasje (26.01.1946)  
Godkjent tom. 31.12.1950 (14.02.1946)

Bibeholdelse av skur (28.12.1950)  
Midlertidig godkjent (28.07.1951)

Dører mot passasje (19.07.1962)  
Godkjent (19.01.1963)

Fasadeendring (24.08.1966)

Installering av gasskjele (07.03.1949)  
Godkjent (24.03.1949)

Installasjon av to vannklosett og et bad (31.08.1929)  
Godkjent (04.09.1929)

Etablering av 2-roms leilighet på råloft, samt montering av 1 stk. vindu, Inndeling av 2  
stk. boder på loft (01.12.1997)  
Avslått (18.05.1998)

Byggetillatelse til ombygging av lagerbygning og etablering av to stk.  
toroms-leiligheter, felles vaskerom og to boder i kjeller (23.12.1998)  
Klage sendt 03.06.1998  
Klage trukket tilbake 12.01.1999

Fasadeendring (15.04.2019)

Etablering av rømningsterrasse avslått pga. visuelle kvaliteter (01.08.2019)  
Godkjent (01.08.2019):

- Bygg A: Innsetting av takvindu, fjerning av vindu- og døråpninger. Endret planløsning i 2. etg. Endret planløsning i eksisterende leilighet.
- Bygg B: Innsetting av takvindu, utskiftning og omplassering av vinduer
- Bygg C: Utvidelse og omplassering av takvindu, og fjerning av vindu i kjeller
- Lagerbygg D: Etablering av bodvegger og fasadeendring

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig gate.

Vann: Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Avløp: Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er delvis regulert til "annet byggeområde" og "annet trafikkområde" iht. reguleringsplan fra Bergen Kommune.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone iht. Kommuneplanens Arealdel.

Eiendommen er avsatt til "annet byggeområde" iht Kommunedelplanen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 16040000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 11.12.2006

Saknr 199814331

Dekningsgrad 17,7 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 16040000

Reguleringsformål 199 - Annet byggeområde

Dekningsgrad 17,7 %

PlanID 16040000

Reguleringsformål 399 - Annet trafikkområde

Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 16040000

Sonetype 570 - Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad 17,7 %

PlanID 16040000

Sonetype 190 - Andre sikringssoner

Dekningsgrad 17,7 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 16040000

Reguleringsformål 660 - Bevaringsområder

Dekningsgrad 17,7 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID 16040000

Reguleringsformål 11 - Krav, detaljregulering

Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID 5200002

Plantype 31

Plannavn BERGENHUS. STEINKJELLERBAKKEN 1 B

Saksnr 190001169

Ikrafttrådt 06.01.1984



PlanID 5200003  
Plantype 31  
Plannavn BERGENHUS. SØRE STEINKJELLERSMAUET 7  
Saksnr 190000834  
Ikrafttrådt 14.02.1985

#### Kommuneplan

PlanID 65270000  
Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018  
Ikrafttrådt 19.06.2019  
Dekningsgrad 100,0 %

#### Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000  
Arealstatus 1 - Nåværende  
Arealformål 1130 - Sentrumsformål  
Beskrivelse Byfortettingssone  
Områdenavn BY1  
Dekningsgrad 100,0 %

#### Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn H570\_2  
Beskrivelse Øvregaten/Steinkjelleren  
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn H570\_7  
Beskrivelse Historisk sentrum  
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpAngittHensynSone  
Hensynssonenavn H570\_2  
Beskrivelse Middelalder bykjernen  
Dekningsgrad 100,0 %

#### Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpBåndleggingSone  
Hensynssonenavn H730\_1  
Beskrivelse Båndlagt etter lov om kulturminner  
Dekningsgrad 100,0 %

#### Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpFareSone  
Hensynssonenavn H390\_3  
Beskrivelse Brannsmitte  
Dekningsgrad 100,0 %

#### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpStøySone  
Hensynssonenavn H220\_3  
Beskrivelse Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad 18,0 %

#### Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID 65270000  
Hensynssonetype KpStøySone  
Hensynssonenavn H210\_3  
Beskrivelse Vei støy - Rød sone  
Dekningsgrad 9,9 %

#### Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID 65270000  
Bestemmelseområde #4  
Bestemmelsehjemmel 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav  
Dekningsgrad 100,0 %

#### Kommunedelplan(er)

PlanID 15750000  
Plannavn BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt 19.02.2001  
Dekningsgrad 100,0 %

#### Arealformål i kommunedelplan

PlanID 15750000  
Arealstatus 1 - Nåværende  
Arealformål 190 - Annet byggeområde  
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 15750000  
Arealstatus 1 - Nåværende  
Arealformål 110 - Boligområder  
Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

PlanID 15750000  
Arealstatus 1 - Nåværende  
Arealformål 610 - Veiareal  
Dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

#### Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID 15750000  
Restriksjonstype 499 - Annen restriksjon  
Dekningsgrad 99,9 %

#### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 5200000  
Plantype 30  
Plannavn BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39  
Planstatus 3

PlanID 15780000  
Plantype 21  
Plannavn BERGENHUS. KPD SENTRUM  
Planstatus 3  
Saksnr 202315142

PlanID 65800000  
Plantype 35  
Plannavn BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1,  
KAIGATEN-SANDBROGATEN

Planstatus 3  
Saksnr 202220561

PlanID 65360000  
Plantype 35  
Plannavn BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN  
Planstatus 5  
Saksnr 201615850

PlanID 17490000  
Plantype 30  
Plannavn BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG  
Planstatus 5  
Saksnr 200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 167/1528  
Bygningsnr 139323033-1  
Endring Ombygging  
Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer  
Status Igangsettingstillatelse  
Dato 26.09.2024  
Saksnr 202219815

Eiendom 167/1531  
Bygningsnr 139323076-2  
Endring Ombygging  
Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.  
Status Igangsettingstillatelse  
Dato 13.09.2023  
Saksnr 202315470

Eiendom 167/1329  
Bygningsnr 139710630-1  
Endring Ombygging  
Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.  
Status Rammetillatelse  
Dato 10.11.2023  
Saksnr 202227147

Eiendom 167/1329  
Bygningsnr 301261131  
Bygningstype Garasjeuthus anneks til bolig

Status Igangsettingstillatelse

Dato 13.10.2023

Saksnr 202313955

Eiendom 167/1551

Bygningsnr 300889291

Bygningstype Annen forretningsbygning

Status Igangsettingstillatelse

Dato 03.06.2021

Saksnr 202114327

Juni 2022 mottok sameiet nabovarsel om bruksendring fra kontor til bolig i Øvregaten 21.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Fremleie er ikke tillatt, det vil si leietakers videre bortleie. Eier plikter å opplyse sameiets styre om leieforhold med leietakers navn, telefonnummer og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av leieforholdet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.



Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

121 100 (Omkostninger totalt)

132 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 922 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 924 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 121 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Vederlag: 1% av salgssum (inkl. mva.)

Boligfoto: 9 000,-

Kommunale opplysninger: 15 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 900,-

#### **Oppdragsansvarlig**

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

[lars.waage@aktiv.no](mailto:lars.waage@aktiv.no)

Tlf: 926 93 119

#### **Ansvarlig megler**

June Bergesen

Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

[june.helen.bergesen@aktiv.no](mailto:june.helen.bergesen@aktiv.no)

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

#### **Salgsoppgavedato**

13.02.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- Leilighet
- Nikolaismauet 4 A, 5003 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 167, bnr. 1538, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 18384-201818

Referansenummer: BT9601

Autorisert foretak: A1-TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## A1 TAKST AS

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

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

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

A1 Takst AS har REV godkjenning for næringseiendommer

### Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er oppført i 1900 i h.h.t. Eiendomsdata.  
Leiligheten har vanlig stander på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.  
Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

## Leilighet - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er kun besikket fra takvinduer.  
9 stk velux vinduer. Fuktmerker på trekarmer.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.  
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.  
Balkong på 6 m<sup>2</sup>, trekonstruksjoner, rekkverk i tre ved inngangsparti.  
Høyde på rekkverk 0,92 meter  
Utvendig tretrapp

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat,  
Veggene har malte plater. glassfiberstrie  
Innvendige tak har malte plater, glassfiberstrie,  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Trappetrinn fra bad til vaskerom  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har malte strie  
Himling har malt strie.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.  
Det er målt ca. 115 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Det er opplyst rør fra dusjnise til sluk. Ikke sett Rommet har servant,toalett og dusjkabinett.  
Det er naturlig ventilering. Kun via takvindu  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har malte plater.  
Taket er malt glassfiberstrie  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.  
ikke fall på gulv  
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og banemembran med ukjent utførelse  
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er ingen ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.  
Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Felles bereder i kjeller på 300 liter for alle leiligheter  
El. anlegg med automatsikringer.  
Sikringskap er plassert i  
Det skal være montert forskriftsmessig brannvarslere og slukke utstyr, minimum 6 kg pulverapparat eller brannslange. Røykvarslere og pulverapparat  
Rømningsdør på soverom til nabobygg. + rømningsvindu via tak.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

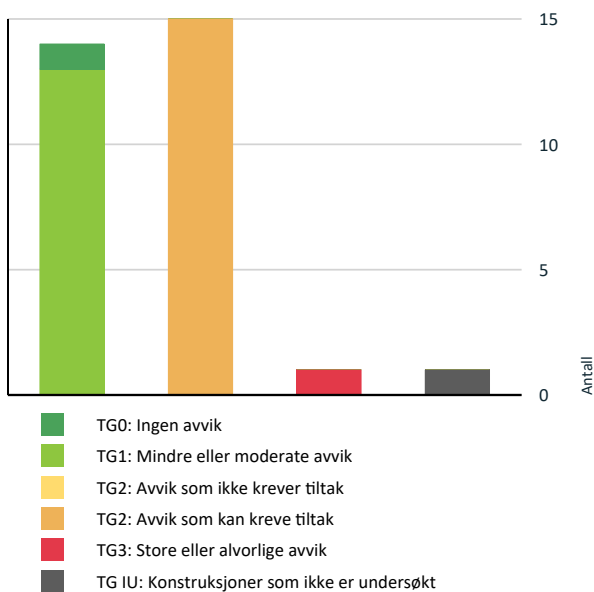
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke sett

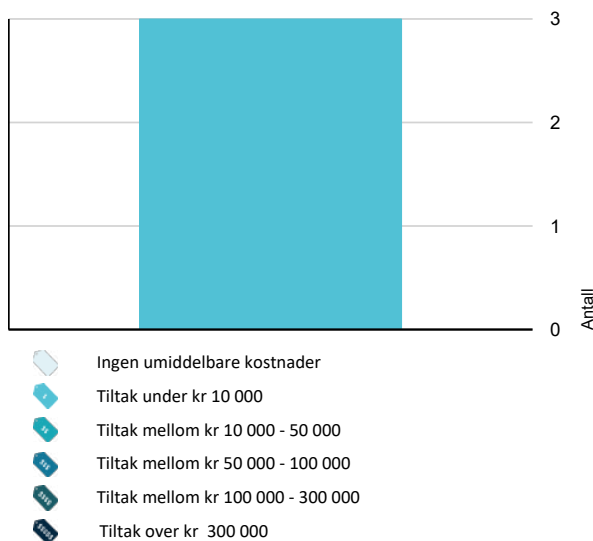
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1900

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

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er kun besiktiget fra takvinduer. 9 stk velux vinduer. Fuktmerker på trekarmen. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 6 m<sup>2</sup>, trekonstruksjoner, rekkverk i tre ved inngangsparti. Høyde på rekkverk 0,92 meter

### Utvendige trapper

Utvendig tretrapp

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er meget smal i svingen og det mangler håndlist

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnads konsekvens Avvik må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVEDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, Veggene har malte plater. glassfiberstrie Innvendige tak har malte plater, glassfiberstrie,

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe oppsprekking i overganger i tak

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnads konsekvens for utbedring v

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Radon

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Trappetrinn fra bad til vaskerom

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

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



### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte strie  
Himling har malt strie.

### ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.  
Det er målt ca. 115 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er nivå forskjeller på badegulv hvor vann på gulv kan renne mot vaskerom

Det er ikke oppkant ved trapp, slik at fritt utstrømming av vann vil renne ned trappen.

Våtrom er ikke utført krav på oppføringstidspunktet

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Gulv fungerer med dette avviket, men man må være oppmerksom ved fri utstråling av vann på gulv

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er opplyst rør fra dusjnise til sluk. Ikke sett

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett og dusjkabinett.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Kun via takvindu

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

## ETASJE > VASKEROM

### Generell

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



Slange for avrenning av vann, amatørmessig løsning



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.  
Taket er malt glassfiberstrie

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.  
ikke fall på gulv

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Det er ikke etablert sluk i rom

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og banemembran med ukjent utførelse

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Belegg ikke tett ved sokkel

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Belegg må sveises ved sokkel

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det dusjes ikke direkte på vegger/gulv og fare for fukt er minimal i konstruksjon, eneste vannkilde er vaskemaskin.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Eldre skade i parkett på kjøkken

Noe sår i benkeplate.

Skjevheter i sammenføyning av benkeplater

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadskonsekvens for å utbedre avvik.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

## 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.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Felles bereder i kjeller på 300 liter for alle leiligheter

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

El. anlegg med automatsikringer.  
Sikringsskap er plassert i entre.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse. El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

Rømningsdør på soverom til nabobygg. + rømningsvindu via tak.

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

## Bygninger på eiendommen

### Anneks/stall



#### Anvendelse

#### Byggeår

1900

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Anneks/stall som er oppført med teglsteins grunnmur

Yttervegger med bindingsverk/teglstein og liggende utvendig tre-kledning.

Saltak med sperrekonstruksjon

Taket er tekket med betongstein. Plastrenner og nedløp i plast

Vinduer med isolerglass i trekarmen

Terrassedør i tre tofløyet med isolerglass. Enkelt tak over dør.

Støpt gulv med varmekabler og fliser.

Enkel malt tretrapp til 2. etasje, mangler rekkverk.

Malte plater i tak

Det var registrert noe fukt i teglsteins vegg langs gulv (må kontrolleres nærmere. )

Bygning er ikke tilstands vurdert kun enkelt beskrevet.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

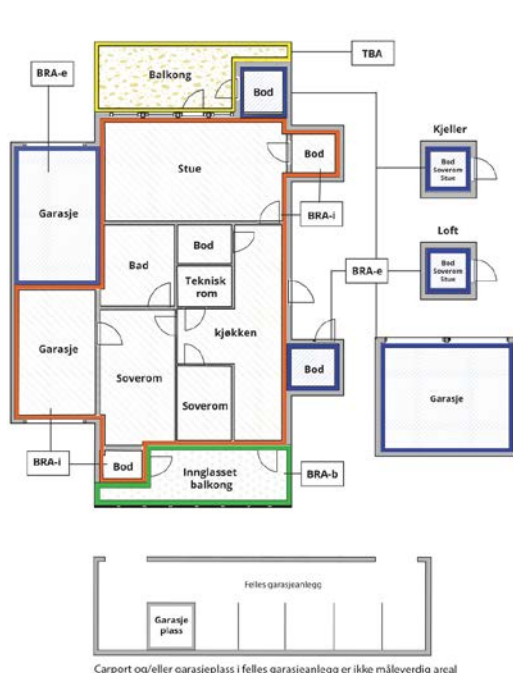
## Hva er måleverdig areal?

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50	6		56	
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken , Vaskerom		

### Kommentar

Entre 4,90 m<sup>2</sup>, stue/kjøkken 18,4 m<sup>2</sup>, soverom 11 m<sup>2</sup>, soverom 7,32 m<sup>2</sup>, bad 3,75 m<sup>2</sup>, vaskerom 3,69 m<sup>2</sup>.  
Areal er oppmålt på stedet med laser.

Bod i kjeller ca 6 m<sup>2</sup>,

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke sett

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rømningsdør på soverom til nabobygg. + rømningsvindu via tak.

## Anneks/stall

### 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)		
Etasje	20			20	
Etasje 2	20			20	
<b>SUM</b>	<b>40</b>				



<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	TV-stue/bar		
Etasje 2	Bibliotek		

### Kommentar

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	0	0
Anneks/stall	0	40

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2024	Rune Løseth	Takstingeniør
	Helene Gulbrandsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	1538		2	358 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Nikolaismauet 4 A

### Hjemmelshaver

Gulbrandsen Helene

### Kommentar

Tomten eies av sameiet



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en sentralt beliggenhet i et eldre strøk med Bergenshus. Soneparkering i område.  
Kort vei til alle nødvendige fasiliteter.  
Bygningen er oppført med vanlig god standard i 1900

### Adkomstvei

Offentlig gate

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning

### Om tomten

Felles tomt som er opparbeidet med lite gårdsplass som er tekket med papp.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av flermannsbolig som er oppført med grunnmur i naturstein som er pusset , yttervegger av trekonstruksjoner som er kledd med liggende trekledning, etasjeskillere av trekonstruksjoner Tak med sperrekonstruksjon og er tekket med teglstein.

### Fellesarealer

Utearealer, kjeller mm

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 050 000

År

2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers opplysninger i egenerklæring samsvarer med de observasjoner takstmannen gjorde under befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2024	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Eier	12.12.2024	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/BT9601>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240447	
<b>Selger 1 navn</b>	
Helene Gulbrandsen	
<b>Gateadresse</b>	
Nikolaismauet 4A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5003
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240447

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HG

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har malt og satt inn nytt dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	VR: Fornyng av avløpsrør. FM: Lagt ny vannledning
Arbeid utført av	Vestland rørfornyng AS + Fyllingen maskin AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Vi kjenner til at det har vært fukt i kjeller tidligere, men ikke i vår botid.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparert sløys mellom vårt bygg og nabobygg
Arbeid utført av	Taktekker Franzen

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

Det ble observert en rotte i bakgården for to år siden, men denne ble tatt i felle etter kort tid. Har ikke sett noe etter det.
---
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Gulbrandsen	09a751c202a2f4a5c4d521f2 aa0004a18079dedb	09.01.2025 09:56:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240447

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Nabolagsprofil

Nikolaismauet 4A - Nabolaget Bryggen/Dreggen - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Dreggsallmenningen flybusstopp Linje FB50, FB51	3 min	0.3 km
Byparken Linje 1, 2	11 min	0.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	15 min	1.1 km
Bergen Flesland	25 min	

## Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	2 min	0.2 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 397 elever, 24 klasser	6 min	0.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	18 min	1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	13 min	0.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	14 min	1 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	9 min	0.6 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	9 min	0.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Kvalitet på skolene

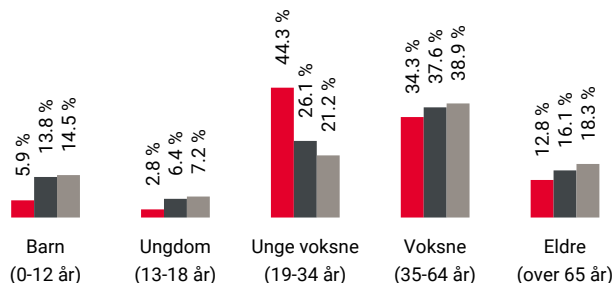
Bra 64/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bryggen/Dreggen	647	526
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarnehage (0-...) 85 barn	7 min	0.5 km
Bergens Barneasyll (1-5 år) 58 barn	10 min	0.7 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min	0.8 km



## Dagligvare


Kiwi Birkebeinersenteret	3 min	
Bunnpris Dreggen Søndagsåpent	3 min	0.3 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

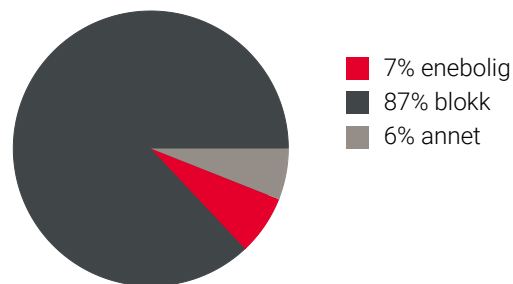
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 80/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 79/100

## Sport

-  Vikinghallen 6 min   
Aktivitetshall 0.4 km
-  Krohnengen skole 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  MOVA Sandviken 5 min 
-  Norrønahallen 7 min 

## Boligmasse







«Midt i byen, bilfritt smau med hyggelige naboer og byens fasiliteter og ikke minst byfjellene rett utenfor døren :-))»

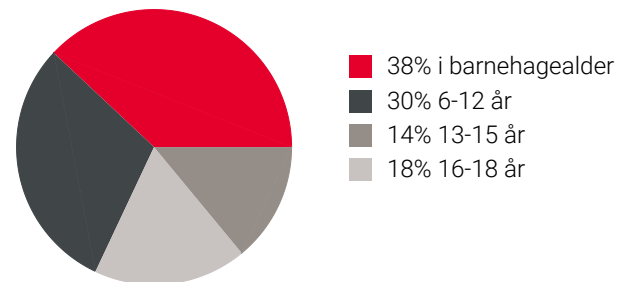
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 8 min 
-  Ditt Apotek Vetrilidsalmenningen 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



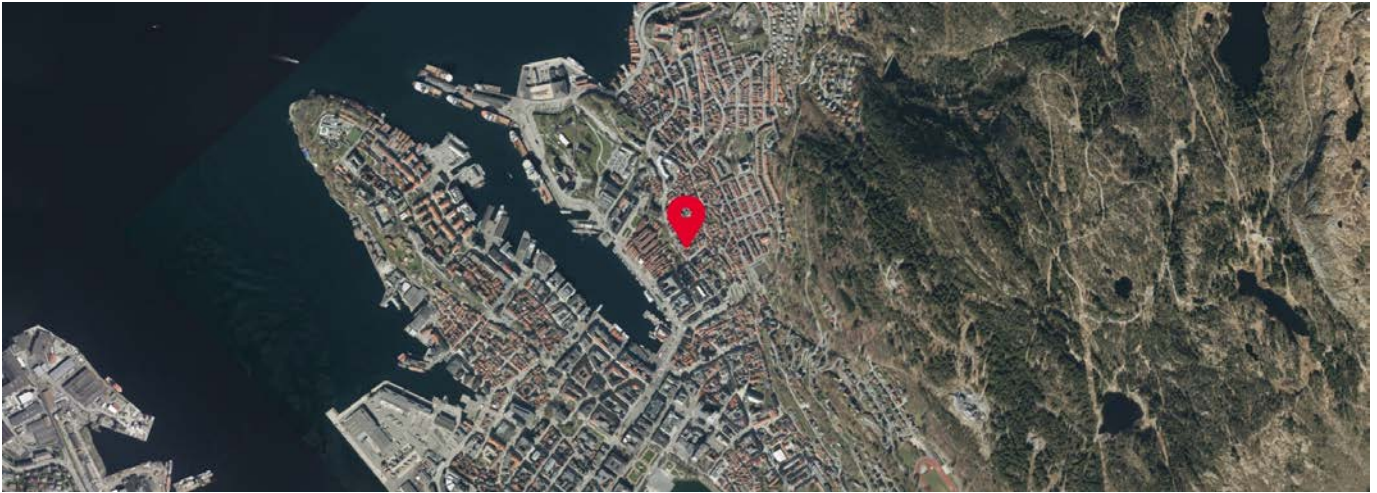
0% 70%

-  Bryggen/Dreggen
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# VEDTEKTER

## Sameiet Nikolaismauet 4A / Øvregaten 23

Vedtektene ble vedtatt 28. april 2015, og sist endret 29. april 2021.

### § 1 Eierseksjonssameiets navn og adresse

Navn: SAMEIET NIKOLAISMAUET 4A / ØVREGATEN 23  
Adresse: Nikolaismauet 4A, 5003 BERGEN  
Org.nr.: 925 355 712

### § 2 Eiendommens grunnbokbetegnelse

Matrikkel: Knr. 4601, Gnr. 167, Bnr. 1538 i Bergen kommune.

### § 3 Sameieandeler

Sameiet er delt opp i 7 seksjoner som utgjør andeler av i alt 100/100, fordelt på de enkelte seksjoner som følger:

Seksjon nr. 1 – 40/100 - næring	Seksjon nr. 5 – 8/100 - bolig
Seksjon nr. 2 – 15/100 - bolig	Seksjon nr. 6 – 5/100 - bolig
Seksjon nr. 3 – 16/100 - bolig	Seksjon nr. 7 – 6/100 - bolig
Seksjon nr. 4 – 10/100 - bolig	<u>Totalt 100/100</u>

### § 4 Rettslig råderett

Hver sameier tilskjøtes en seksjon av sameiets eiendom og har full rettslig råderett over denne. Sameiet ved styret skal underrettes om alle overdragelser.

### § 5 Fysisk råderett / bruksenheter

Bruksenhetene i sameiet består av 1 seksjon til næringsformål og 6 seksjoner til boligformål. Til hver seksjon hører eksklusiv enerett til bruk av en bestemt bruksenhet i eiendommen. Snr. 2-3-4-5-6-7 har tilleggsareal bod TS 2-3-4-5-6-7. Snr. 5 har rom i 3. etasje bygg B som tilleggsareal. Snr. 2 har bod-rom i bygg D som tilleggsareal. Snr. 1, 3, 4 har varmtvannsbereder i seksjon. Snr. 2-5-6-7 har varmtvannsbereder i felles teknisk rom i første etasje, bygg C. TS 1-wc rom og felles vaskerom er i bygg inne i bakgård på gateplan. Bruksenhetene kan bare benyttes til det tinglyste formål. Arealer i sameiet som ikke inngår i seksjoner, er fellesareal. Sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til. Benyttelse av bruksenhet og fellesareal må ikke skje på en måte som påfører de øvrige sameiere urimelig eller unødvendig ulempe eller skade.

### § 6 Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Fremleie er ikke tillatt, det vil si leietakers videre bortleie. Eier plikter å opplyse sameiets styre om leieforhold med leietakers navn, telefonnummer og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av leieforholdet.

### § 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser og ansvar hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap og kun i saker vedtatt i årsmøtet.

### § 8 Fellesutgifter og vedlikehold

Utgifter og omkostninger ved eiendommen, som ikke er knyttet til den enkeltes bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Kostnader til renhold og vedlikehold av inn-/utvendige fellesarealer fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Til dekning av sin del av løpende fellesutgifter, som bygningsforsikring eller andre kostnader, betaler hver sameier månedlig et beløp (fastsatt av årsmøtet eller av styret) til sameiets bankkonto. Til avsetning for dekning av fremtidig vedlikehold, påkostning og / eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), skal likeledes betales månedlig et beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **§ 9 Sikkerhet for sameierne**

Hver av sameierne har panterrett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet. Pantet har sikkerhet i seksjonene uten tinglysning og er i hver seksjon begrenset oppad til et beløp lik grunnbeløpet i folketrygden.

### **§ 10 A: Vedlikeholdsplikt for fellesareal m.m.**

Sameierne plikter å vedlikeholde bygningen, utvendige og innvendige fellesarealer og andre felles installasjoner på forsvarlig vis og unngå ulemper for den enkelte sameier, og forebygge skader på fellesareal og de enkelte bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Den omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameierne har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for vedkommende sameier. En sameier plikter å gi adgang til bruksenheten for utføring av slikt vedlikehold og for ettersyn i anledning vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og arbeid i bruksenheter skal gjennomføres etter rimelig varsel og på en måte som ikke er til unødvendig ulempe for den enkelte sameier eller annen bruker. Beboerinformasjon med bestemmelser om renhold skal finnes ved oppslag i fellesareal.

### **§ 10 B: Vedlikeholdsplikt for bruksenheten**

Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre sameiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse. Sameieren har plikt til innvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller hovedinntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, egen varmtvannsbereider, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himling-/takplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også staking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og vedlikehold av overflate og rensing av sluk på balkong og takterrasse e.l. som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er ovenfor nevnt, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

### **§ 10 C: Bygningmessige arbeider i bruksenhet / fellesareal**

Fremføring av VVS-rør og elektriske ledninger til kabel- tv/telefon/ fiber og parabol/antenne m.v. på/i fasade/tak/inn og utvendig fellesareal og bruksenheter skal godkjennes av styret før installasjon/montering utføres. Alle tiltak som medfører fasadeendringer (herunder nye dører, vinduer, markiser, balkonger, utelamper og utvendige fargevalg) skal godkjennes av styret. Hensikten er å ivareta sameiets visuelle uttrykk, i henhold til en helhetlig plan vedtatt av årsmøtet. Alle fasadeendringer skal også forelegges bygningsmyndighetene for godkjenning før igangsettelse av arbeidet.

### **§ 11 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april. I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig må fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte. Sameier har også rett til å ta med en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren har talerett dersom årsmøtet samtykker til det. Styret skal, med minst 14 dagers varsel, sende sameierne skriftlig innkalling til årsmøtet og oppgi frist for å melde saker som ønskes behandlet i møtet. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styre, styreleder, varamedlemmer og eventuelt forretningsfører/kasserer/revisor.
5. Eventuell godtgjørelse til de valgte tillitsmenn og/eller revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 12 Styret**

Sameiet skal ha et styre som består av minimum to medlemmer, én fra næringsseksjonen og én fra boligseksjonene. Styrets leder velges blant styrets medlemmer ved særskilt valg i årsmøtet.

**§ 13 Husordensregler**

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

**§ 14 Utfyllende bestemmelser**

For forhold som ikke er regulert i nærværende vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende «Lov om eierseksjoner».

\*\*\*

# Husordensregler

## Sameiet Nikolaismauet 4A/Øvregaten 23

*Husordensreglene ble vedtatt av årsmøtet 29. april 2021.*

### 1. Aktiviteter og støynivå

Mellom klokken 2300 og 0700 skal det være ro, dvs. ikke spilles høy musikk eller annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn til naboer. Ved spesielle anledninger skal naboer varsles i god tid. Utenom disse tidspunktene skal en ta hensyn til sine naboer.

### 2. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig i fellesarealene.

- Fellesarealer skal holdes fritt for bosposer, og gjenstander som tilhører beboerne.
- Bosspann skal settes ut i rett tid for tømming (gjelder beboere i Øvregaten 23).
- Dersom bospannet er fullt, skal likevel ikke bosset settes utenfor bospannet.
- Fellesdører skal alltid være låst, med unntak av dører merket som rømmingsvei.

### 3. Dyrehold

- Ved ønske om dyrehold, søkes dette inn for styret.
- Klage på dyrehold gis skriftlig til styret som innkaller til samtale. Styret kan pålegge beboere å fjerne dyret.

### 4. Brannvern

Styret har sørget for at leiligheter og fellesarealer er utstyrt med trådløst seriekoblede røykvarslere, og at det er utplassert brannslukningsapparater i fellesarealer.

#### Beboeres ansvar:

- Brannslukningsapparater plasseres slik at det er lett tilgjengelig til enhver tid.
- Sørge for at røykvarslere til enhver tid er fungerende, herunder batteribytte.
- Rette opp feil på eget elektrisk anlegg umiddelbart.
- Holde rømmingsveier frie (gjennom naboleiligheter, trapp eller smau).
- Sørge for at det ikke kastes sigarettneiper ut balkonger eller i fellesarealer.

## **5. Bruk av boligen**

### Beboeres ansvar:

- Begrense skader, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Alle beboere må orientere seg om hvor stoppekranen er.
- Sørge for at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet ved fravær i kalde perioder.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne (kondens/mugg).
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr.
- Å melde alle skadesaker til styret.

## **6. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene kan føre til sanksjoner. Ved vesentlig mislighold over tid, (skriftlige klager fra styret) kan styret i sameiet begjære utkastelse og tvangssalg av andelen i sameiet.

Eksempler på vesentlig mislighold, kan være:

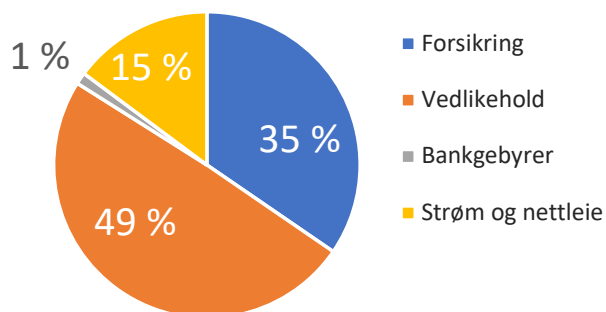
- Vesentlig ødeleggelse av eiendommen.
- Plagsom opptreden.
- Formålsstridig bruk av sameiet.
- Manglende betaling av felleskostnader.
- Brudd på ordensregler.
- Beslagleggelse av fellesarealer m.v.

\*\*\*



# Økonomiberetning 2023

Sameiet Nikolaismauet 4A / Øvregaten 23 – Org.nr. 925 355 712



## Kostnadsfordeling

Diagrammet ovenfor viser at hoveddelen av kostnadene i fjor var relatert til vedlikehold (49%) og forsikring (35%).

## Regnskap

Inntekter	2022	2023
Innbetalinger fra eiere	200 000 kr	200 000 kr
Kundeutbytte Gjensidige	5 624 kr	5 747 kr
Renteinntekter	0 kr	0 kr
<b>Sum inntekter</b>	<b>205 624 kr</b>	<b>205 747 kr</b>

## Kostnader

Vedlikehold	135 705 kr	80 245 kr
Forsikring	51 573 kr	55 677 kr
Inventar	1 711 kr	-
Strøm og nettleie	28 207 kr	24 103 kr
Bankgebyrer	91 kr	68 kr
<b>Sum kostnader</b>	<b>217 287 kr</b>	<b>160 093 kr</b>

## Årsresultat

<b>- 11 663 kr</b>	<b>45 654 kr</b>
--------------------	------------------

## Balanse bankkonto

Inngående balanse	14 005 kr	2 342 kr
Utgående balanse	2 342 kr	47 996 kr

## Kommentarer til regnskapet:

### Innledning

Sameiet har ikke regnskapsplikt i samsvar med regnskapsloven, men vi fører likevel et forenklet kontantregnskap, i samsvar med eierseksjonsloven.

### Inntekter

Det ble kun gjennomført ordinære innbetalingene av felleskostnader i fjor, og alle seksjoner er à jour med sine innbetalinger.

Videre utbetalte Gjensidigestiftelsen 5 747 kr i kundeutbytte til oss.

### Kostnader

Det ble gjennomført en rekke vedlikeholds- og oppgraderingsaktiviteter i 2023. Kostnadene fordeler seg på restbetaling etter utskiftning av dører i 2022, ny sløys mellom Nikolaismauet 4A og 2B og utbedring av vannlekkasje gjennom taket i Øvregaten 23. Videre ble det utført maling av dører og mur, og installert kodelås i Øvregaten 23.

Forsikringskostnadene har økt fra fjoråret. Gjensidige henviser til kostnadsvekst for byggevarer og entreprenørtjenester, og forsøk på forhandling av prisen ledet ikke frem.

Strømkostnadene er noe ned fra fjoråret, som følge av noe lavere priser og forbedret offentlig strømstøtte. Sameiet har samtidig mottatt statlig strømstøtte.

### Konklusjon

Sameiet fikk et positivt årsresultat på 45 654 kr, som styrket sameiets egenkapital til 47 996 kr ved årsslutt.

Sameiets økonomiske situasjon er tilfredsstillende, men den årlige avsetningen til fremtidig vedlikehold vurderes som for lav sammenliknet med det identifiserte behovet.

## Budsjettforslag 2024

### Inntekter

Innbetalinger	200 000 kr
Kundeutbytte	5 700 kr
Renteinntekter	3 000 kr
<b>Sum inntekter</b>	<b>208 700 kr</b>

### Kostnader

Vedlikehold	35 000 kr
Forsikring	59 832 kr
Strøm og nettleie	25 000 kr
Bankgebyrer	100 kr
<b>Sum kostnader</b>	<b>119 932 kr</b>

### Årsresultat

**88 768 kr**

### Balanse bank

Inngående balanse	47 996 kr
Utgående balanse	136 764 kr

#### Forsikring:

Gjensidige har varslet videre prisøkning for forsikringen i 2024, med henvisning til økte kostnader. Sameiet har forsikringspakken «Boligsammenslutning Pluss» hos Gjensidige, som har den bredeste dekningen som tilbys boligsameier. Det er tidligere innhentet flere pristilbud fra andre selskap, men det har ikke lyktes å få et bedre tilbud enn forsikringen vi allerede har i dag.

Gjensidigestiftelsen utbetaler årlige kundeutbytter, og det legges til grunn tilsvarende utbytte som i fjor.

#### Strøm:

Det forventes strømkostnader i år på linje med fjoråret.

## Kommentarer til budsjettet:

#### Innbetalinger:

5 av 7 seksjonseiere har allerede forskuddsbetalt alle sine innbetalinger til felleskostnader for 2024. Dette bidrar positivt til sameiets likviditet.

Det anbefales likevel at årsmøtet vurderer nivået til de faste innbetalingene i lys av det identifiserte fremtidige vedlikeholdsbehovet.

#### Vedlikehold:

Det er allerede påløpt 32 500 kr i vedlikeholdskostnader i år, knyttet til ny kodelås i glassdøren i Nikolaismauet 4A og malerarbeider etter fjorårets vannskade i Øvregaten 23.

Av fremtidige vedlikeholdsbehov er trolig utskiftning av taket i Øvregaten 23 det mest presserende. Fjorårets vannlekkasje som kostet sameiet 18 000 kr er et eksempel på «utsettelseskostnader», som vi kan oppleve flere av frem til taket til slutt blir skiftet ut.

#### Bankgebyrer og renter

Selve bankkontoen er gratis, men vi betaler gebyrer for betaling av nettgjeld.

Det ble i januar 2024 opprettet en plasseringskonto hos DNB med for tiden 3,55% rente p.a. Allerede opptjente renter i år utgjør 1 366 kr, og det budsjetteres med totalt 3 000 kr i renteinntekt i år.

#### Årsresultat og balanse:

Budsjettforslaget legger opp til et overskudd på 88 768 kr. Dette overskuddet utgjør 43% av inntektene, og gir noe avsetning til fremtidige vedlikeholdsbehov.

Saldo på bankkonto per dags dato er 114 657 kr.

Oslo, 28. april 2024.



Ole-Christian Torp  
Nestleder / Økonomiansvarlig

## Protokoll fra årsmøtet 2024

Årsmøtet i Sameiet Nikolaismauet 4A / Øvregaten 23 ble gjennomført den 12. mai 2024, kl. 1800 i salongen til *Trond's Frisørteam* i Øvregaten 23.

### Til stede:

- Seksjon 1 (Trond Skeide Johannessen)
- Seksjon 2 (John Hansen og Helene Gulbrandsen)
- Seksjon 5 (Seafood People AS med fullmakt avgitt til styreleder H. Gulbrandsen)
- Seksjon 6 (Ole-Christian Torp og Stian Agledal Gregersen)

### Fraværende:

- Seksjon 3 (Paul Arne Hordvik)
- Seksjon 4 (Paul Arne Hordvik)
- Seksjon 7 (Vegard Sletten og Harald Aage Horn)

Årsmøtet var vedtaksdyktig med 68% av stemmene.

### Møteleder:

- Ole-Christian Torp

### Til å undertegne protokollen:

- Trond Skeide Johannessen og Helene Gulbrandsen

Innkalling fant sted 28. april 2024 i form av e-post til seksjonseierne. Innkallingen ble kjent gyldig, men årsmøtet bemerket at det er i seneste laget å gjennomføre årsmøtet i mai. Årsmøtet oppfordret Styret til å innkalle til fremtidige årsmøter i februar.

### Til behandling forelå:

#### 1. Årsregnskap 2023

Årsregnskapet ble godkjent i henhold til eget vedlegg (Vedlegg A)

#### 2. Budsjett 2024

Budsjettet ble godkjent i henhold til eget vedlegg (Vedlegg B). Innenfor vedlikehold vedtok årsmøtet å prioritere oppsparing til fremtidig utskiftning av taket i Øvregaten 23. Frem til taket er skiftet skal kun eventuelle kritiske vedlikeholdsbehov prioriteres.

### 3. Justering i fremtidige felleskostnader

Årsmøtet vedtok å øke de årlige innbetalingene til felleskostnader med 40%, fra totalt 200 000 kr i dag til 280 000 kr fra og med 2025. Hensikten med økningen er å påskynde utskiftningen av taket i Øvregaten 23, som av Taktekker Frantzen etter en takkontroll i 2021 vurderte som kritisk. Økningen vil synliggjøres for den enkelte seksjon i neste års faktura for felleskostnader.

### 4. Presisering av korttidsutleie i sameiet

Årsmøtet har registrert at flere seksjoner i sameiet i perioder benyttes til korttidsutleie. Årsmøtet vedtok å påminne samtlige seksjonseiere om at eierseksjonsloven §24 syvende ledd fastsetter begrensninger for slik utleie. Utleie færre enn 30 sammenhengende døgn defineres som korttidsutleie, og er kun tillatt inntil totalt 90 døgn i året. Det foreligger ingen vedtak i sameiet som fraviker eierseksjonslovens døgnbegrensninger.

Videre påminnes samtlige seksjonseiere om §6 i sameiets vedtekter:

*Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Fremleie er ikke tillatt, det vil si leietakers videre bortleie. Eier plikter å opplyse sameiets styre om leieforhold med leietakers navn, telefonnummer og egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av leieforholdet.*

### 5. Valg av nytt styre

Årsmøtet valgte følgende styre:

<b>Styreleder:</b>	Helene Guldbrandsen (gjenvolgt for 2 år)
<b>Nestleder:</b>	Ole-Christian Torp (ikke på valg i år)
<b>Styremedlem:</b>	Trond Skeide Johannessen (ikke på valg i år)

Protokollen ble vedtatt, og møtet ble hevet kl. 1845.



Helene Guldbrandsen  
Styreleder

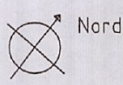
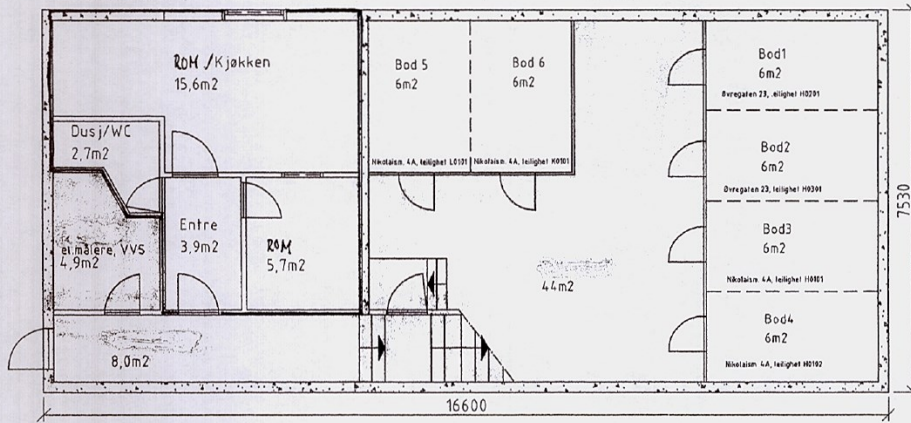


Trond Skeide Johannessen  
Styremedlem



Ole-Christian Torp  
Referent og møteleder

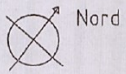
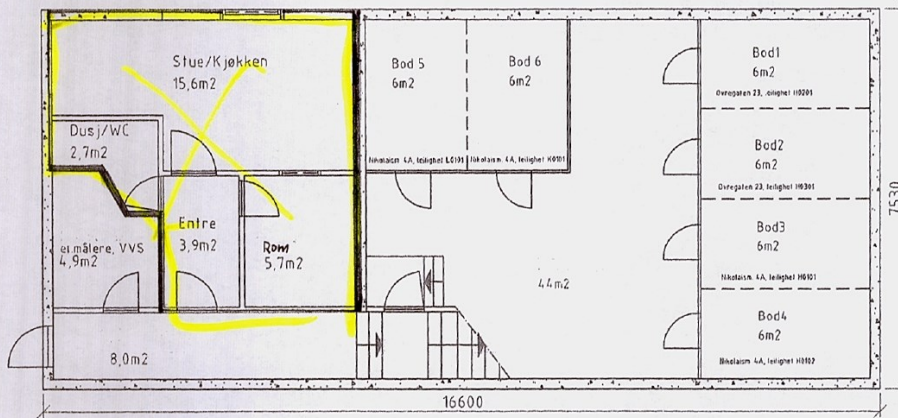
"Brevs..." 24.4.04



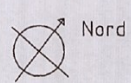
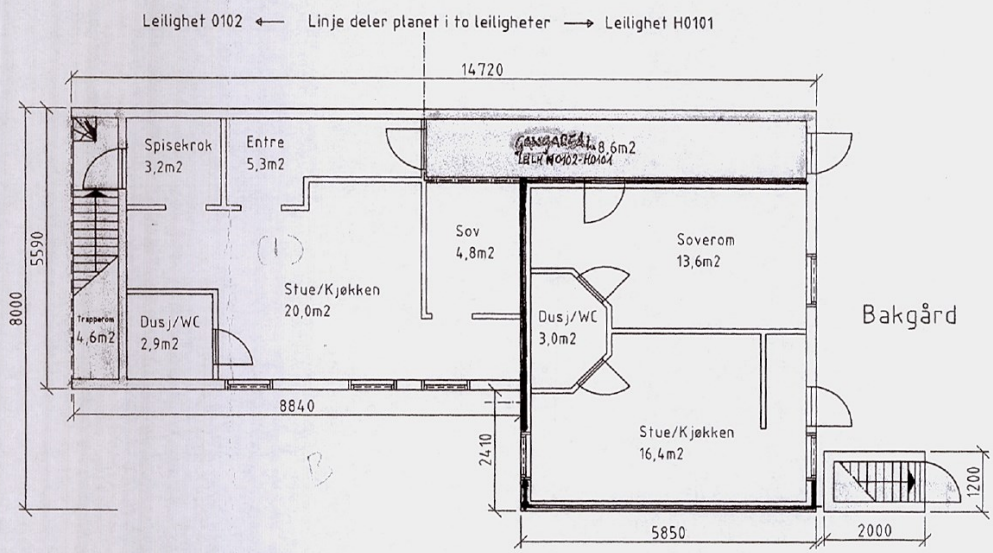
Date	20.07.04	Konstr./Tegnet	<i>TF</i>	Målestokk	KJELLERAREAL I
				1:100	SAMLESEKSJON: SB-NR2.
Øvregaten 23					Erstallet for:
5003 Bergen					Erstallet av:
Postadr. Nikolaism. 4A, leilighet K0101					ark05 SIDE 5 AV 8
Bilplattenummer 1880/1913					
Henviending:	Torbjørn Follesø	Beregning		G.nr 167 B.nr 1538	



VEDLEGG 1 AV 2



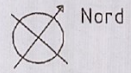
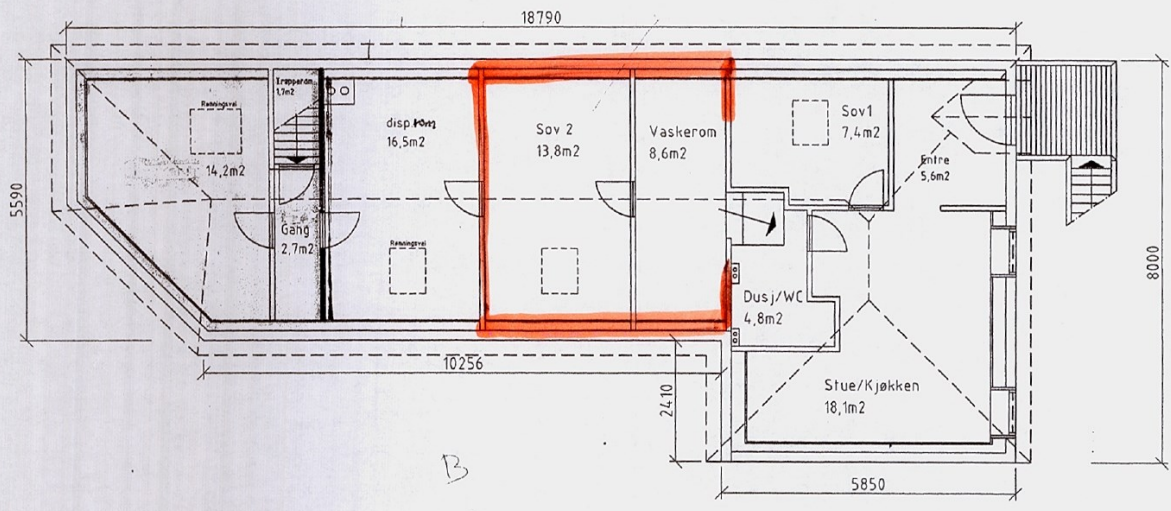
Date	20.07.04	Konstr./Tegnet		Målestokk	1:100	KJELLERAREAL i
BYGG C. 1. ETASJE.						SAMLESEKSJON: SB-NR2.
Øvregaten 23						Ersattning for:
5003 Bergen						Ersattning av:
Postadr. Nikolaism. 4A, leilighet K0101 BYGGÅR ca 1980/1913						ark05 side 5 av 8
Henviings:	Torbjørn Follese		Beregning	G.nr 167 B.nr 1538		



Dato	20.07.04	Konstr./Tegnet	<i>AF</i>	Målestokk	1:100	GANJAREAL   TRAPPEROM = SKULE MELLOM LEILIGHETENE SAMKONSEKSJON: SB-NR.2	
2. etg B-C						Erstatning for:	Erstattet av:
Øvregaten 23, 5003 Bergen						ark06 SIDE 6 AV 8	
5003 Bergen							
Postadr. Nikolaism. 4A						Byggeår ca 1980   F13	
Henvising:	Torbjørn Føllesø		Beregning				
						G.nr 167	B.nr 1538

2-4

1995.07.18.78  
 Ferdigstilt 5.1.04



Dato 20.07.04	Konstr./Tegnet	<i>AF</i>	Målestokk 1:100	SKILLE NEDOM HEIIGHET/PANGAREAL GANGAREAL/TRAPPEROM
LOFT B-C				SAMLESEKSJON: SB-NR 2
Øvregaten 23			Erstatning for:	Erstattet av:
5003 Bergen			Ark07 SIDE 7 AV 8.	
Postadr. Nikolaism. 4A, leilighet L0101			Bygget ca 1980/1913	
Henvising: Torbjørn Føllesø	Beregning	Loftsarealet er måltatt etter gulvareal	G.nr167	B.nr 1538



8

7

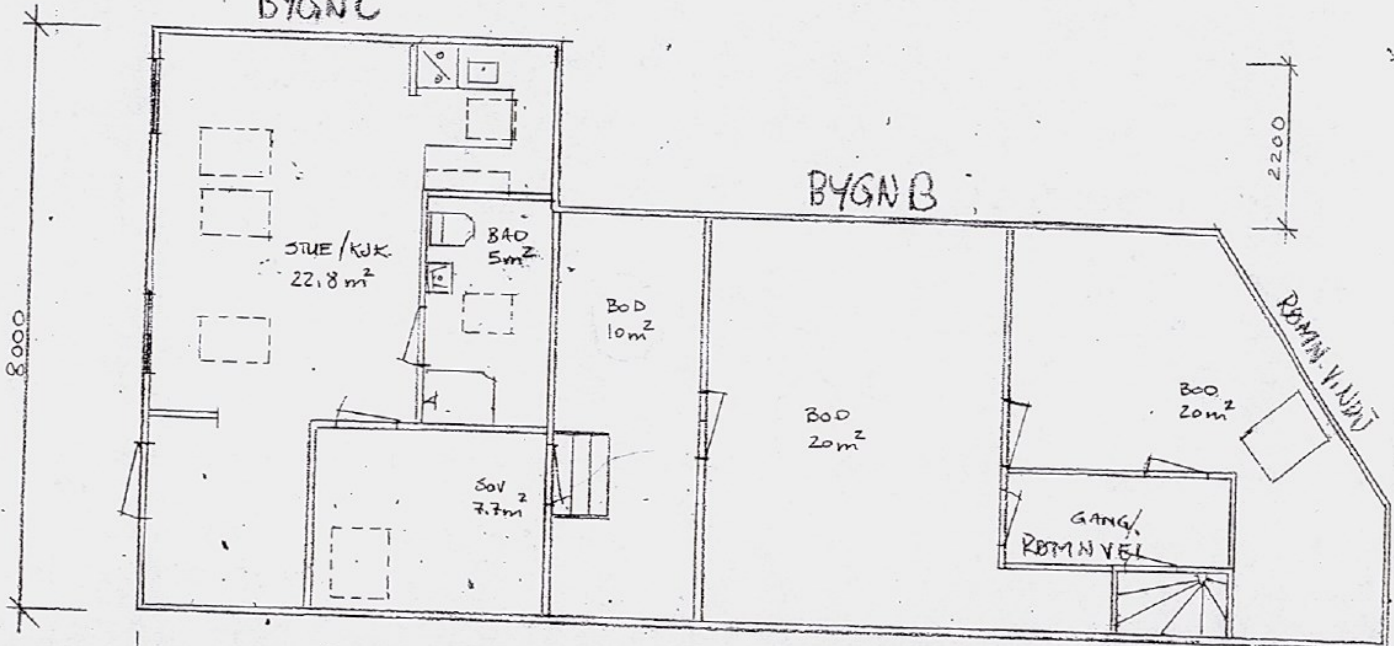
6

5

N

BYGNC

BYGNB



17300

8

7

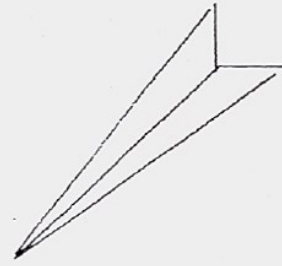
6

5

F

E

N



MOT  
NICO-  
LAI-  
SMUG

BAK-  
GÅRD

8000

BYGN C

HYBLER

BYGN B

2200

GANGAREAL  
RØNNINGSVEI

## Melding til tinglysing

er ført en reseksjonering i matrikkelen  
 er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613131686  
 Vedlegg: Ja

### ivirent av tinglysing

anisasjonsnr 324915      Navn BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING      Adresse Postboks 7700, 5020 BERGEN

### ivirent(er) av forretning

selsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
295	HAUKELAND CHRISTIAN		NIKOLAISMAUET 4 A, 5003 BERGEN
382	SÆTHRE JOHN-RENE CURRAN	H0301	VOLLANE 10, 5105 EIDSVAG I ASANE
391	TOLLEFSEN LASSE	H0201	ØVREGATEN 23, 5003 BERGEN
386	GREGERSEN STIAN AGLEDAL TORP OLE-CHRISTIAN	H0201	ØVRE KORSKIRKEALLMENNI 18, 5017 BERGEN ØVRE KORSKIRKEALLMENNI 18, 5017 BERGEN

### sjonert(e) matrikkelenhet(er)

Gnr 167      Bnr 1538

ing til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2281585 Tinglyst: 30.03.2020  
 STATENS KARTVERK



## 202004097 Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>BERGEN</b>	Kommunens adresse <b>PB. 7700, 5020 BERGEN</b>	Kontaktperson <b>K. BIRKELUND</b>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn <b>John-Rene Curran Sæthre</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>270682</b> [redacted]	Sameiets org.nr.	Telefonnummer <b>98619700</b>
Adresse <b>Vollane 10</b>	Postnummer <b>5105</b>	Poststed <b>EIDSVÅG</b>	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <b>4601</b>	Kommunens navn <b>Bergen</b>	Gårdsnr. <b>167</b>	Bruksnr. <b>1538</b>	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	270682 [redacted]	John-Rene Curran Sæthre	1/1
4	040491 [redacted]	Lasse Tollefsen	1/1
5	091295 [redacted]	Christian Haukeland	1/1
6	080891 [redacted]	Stian Agledal Gregersen	1/5
6	230586 [redacted]	Ole-Christian Torp	4/5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål <small>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring</small>	Sameiebrøk (teller) <small>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.</small>	Tilleggsareal <small>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)</small>
3	B	16/100	B
4	B	10/100	B
5	B	8/100	B
6	B	5/100	B
		Nevner = 100	

Dato <b>24/2-20</b>	Innsenderens underskrift 	John-Rene Curran Sæthre
------------------------	---	-------------------------

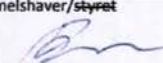



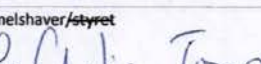
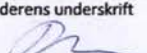
<p><b>5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på</b></p> <p>Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.          Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.          Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.</p> <p>Bygg A: Deler av fellesareal fra trapp/dør 2. etasje opp til og med trapp og rapo 3. etasje overføres til snr. 4.          Ingen andre endringer.</p> <p style="padding-left: 40px;">Snr 3 får tillagt areal: Bad/wc-rom (fra snr 4) i andre etasje i samsvar med eksisterende bruk.          Ingen andre endringer.</p> <p>Bygg B/C: Deler av felles gangareal, overføres til seksjon 5 i samsvar med eksisterende bruk. Ingen andre endringer.</p> <p>Bygg C: Snr 6 får tillagt bod (TS 6) i samsvar med eksisterende bruk. Ingen andre endringer.</p>
---

<p><b>6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen</b></p> <p>Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.</p>
---

<p><b>7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b></p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p>
--

Dato 20/12-20	Innsenderens underskrift 	John-Rene Curran Sæthre
------------------	---	-------------------------



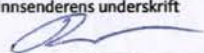
<b>8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b>			
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:			
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller			
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller			
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig			
<b>9. Vedlegg som skal følge søknaden</b>			
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket			
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal			
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.			
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler			
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.			
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur			
g) Samtykke fra bank/panthaver			
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier			
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.			
<b>10. Innsendte plantegninger</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			
<b>11. Underskrifter</b>			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Bergen, 24/2-20		JOHN-RENE CURRAN SÆTHRE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4	Bergen, 24/2-20		LASSE TOLLEFSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Bergen, 24/2-20		CHRISTIAN HAUKELAND
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Bergen, 24/2-20		STIAN AGLEDAL GREGERSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Bergen, 24/2-20		OLE-CHRISTIAN TORP
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Dato	Innsenderens underskrift		
24/2-20			John-Rene Curran Sæthre

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen, 24/2-20		Trond Skeide Johannessen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

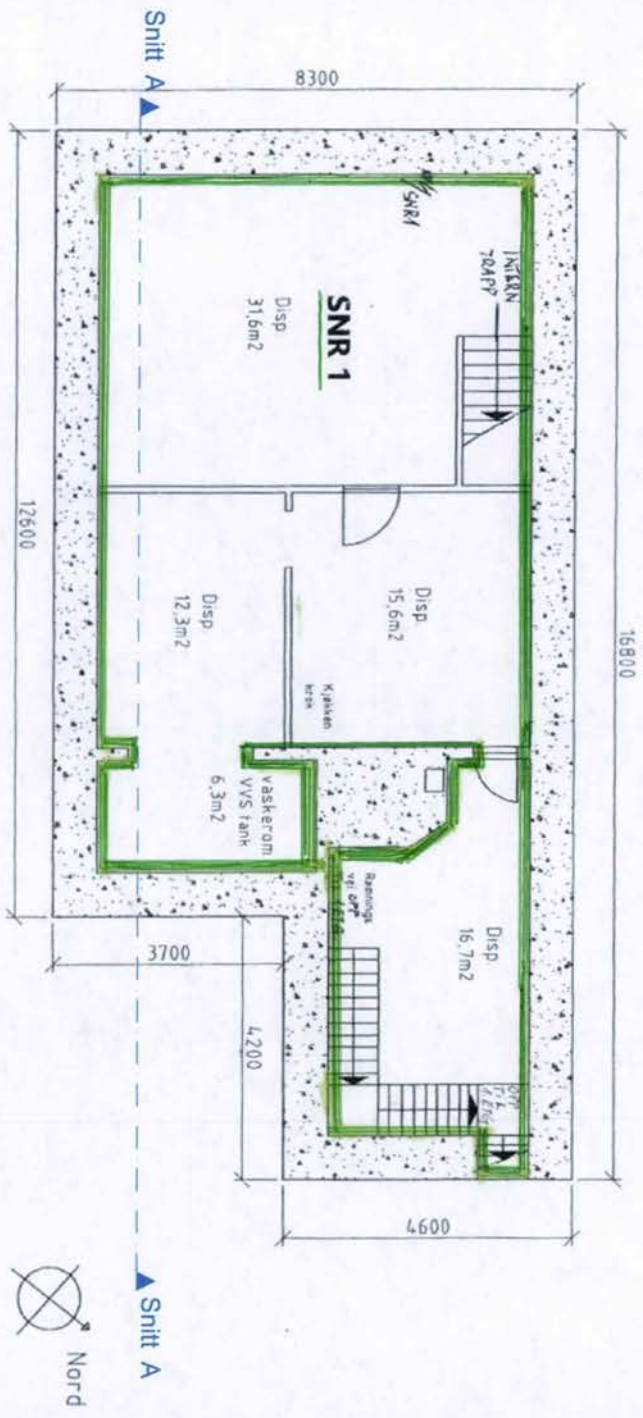
14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsgdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4601	BERGEN	167	1538		3,4,5,6
Dato	Underskrift	Stempel			
2.3.2020	 	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten			

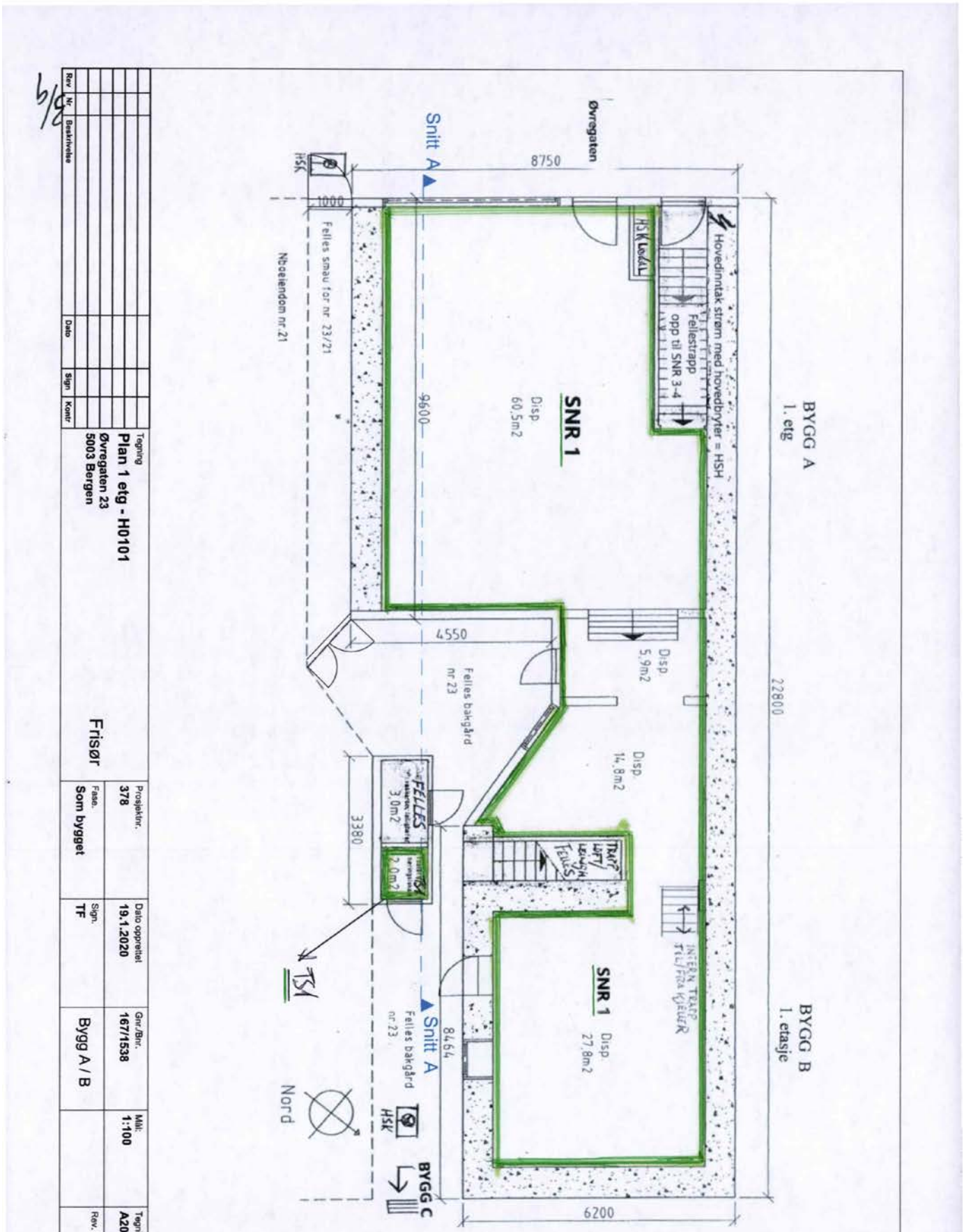
Dato	Innsenderens underskrift	
24/2-20		John-Rene Curran Sæthre



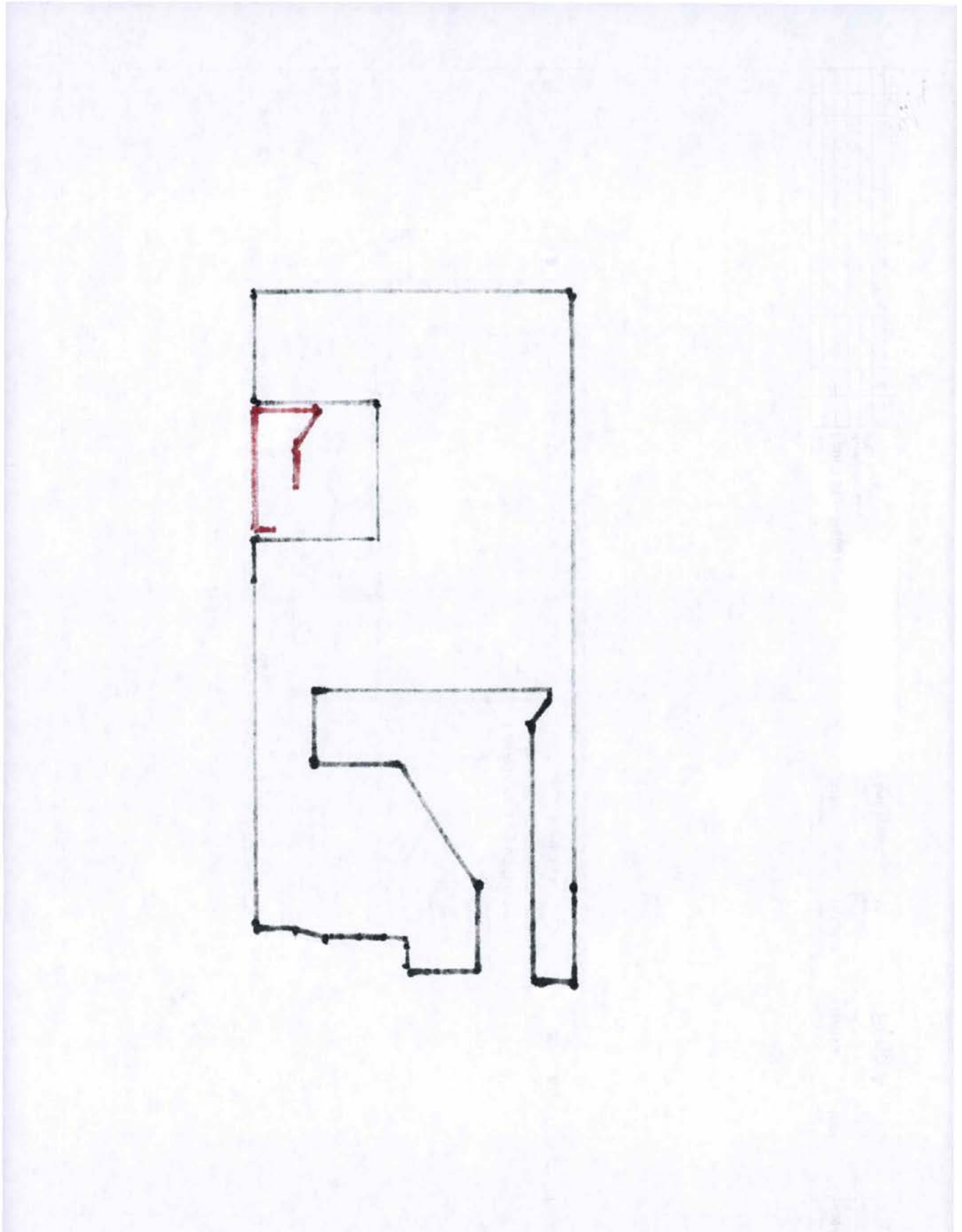
Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontor	Tomting	Prosjekt nr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tomtings
					<b>Plan Kjeller - H0101</b>	<b>378</b>	<b>19.1.2020</b>	<b>167/1538</b>	<b>1:100, 1:1</b>	<b>A20-01</b>
					Øvregeaten 23 5003 Bergen	Faen.				Rev. ID
					<b>Frisør</b>	Som bygget	TF	<b>Bygg A</b>		





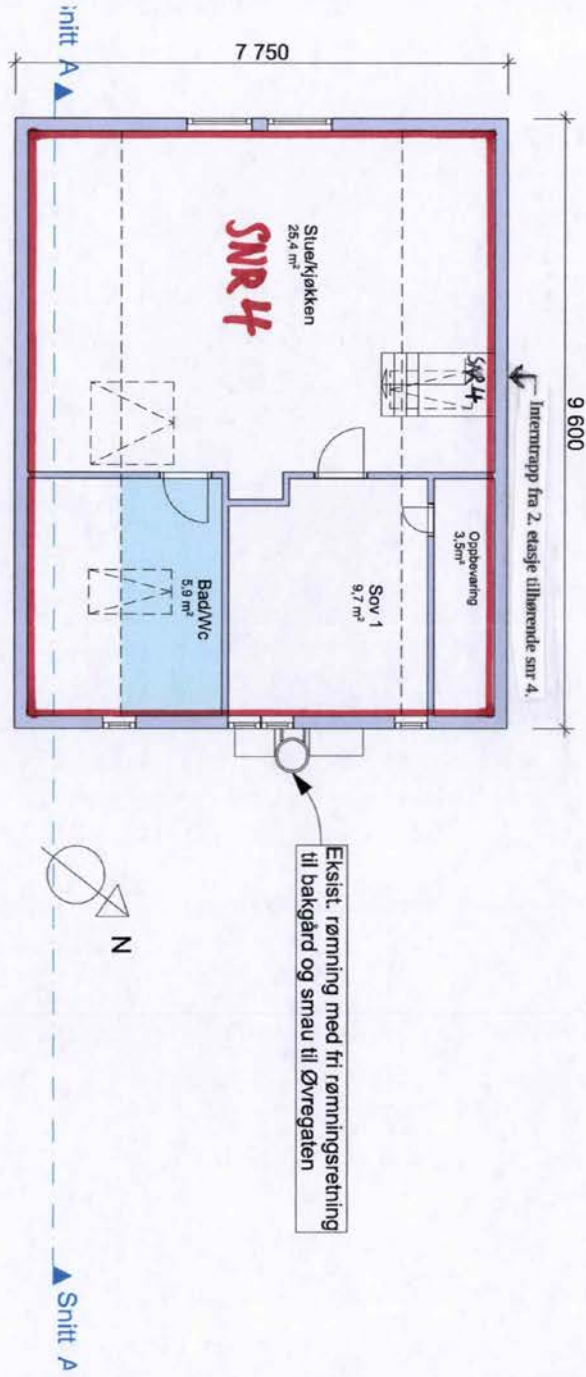




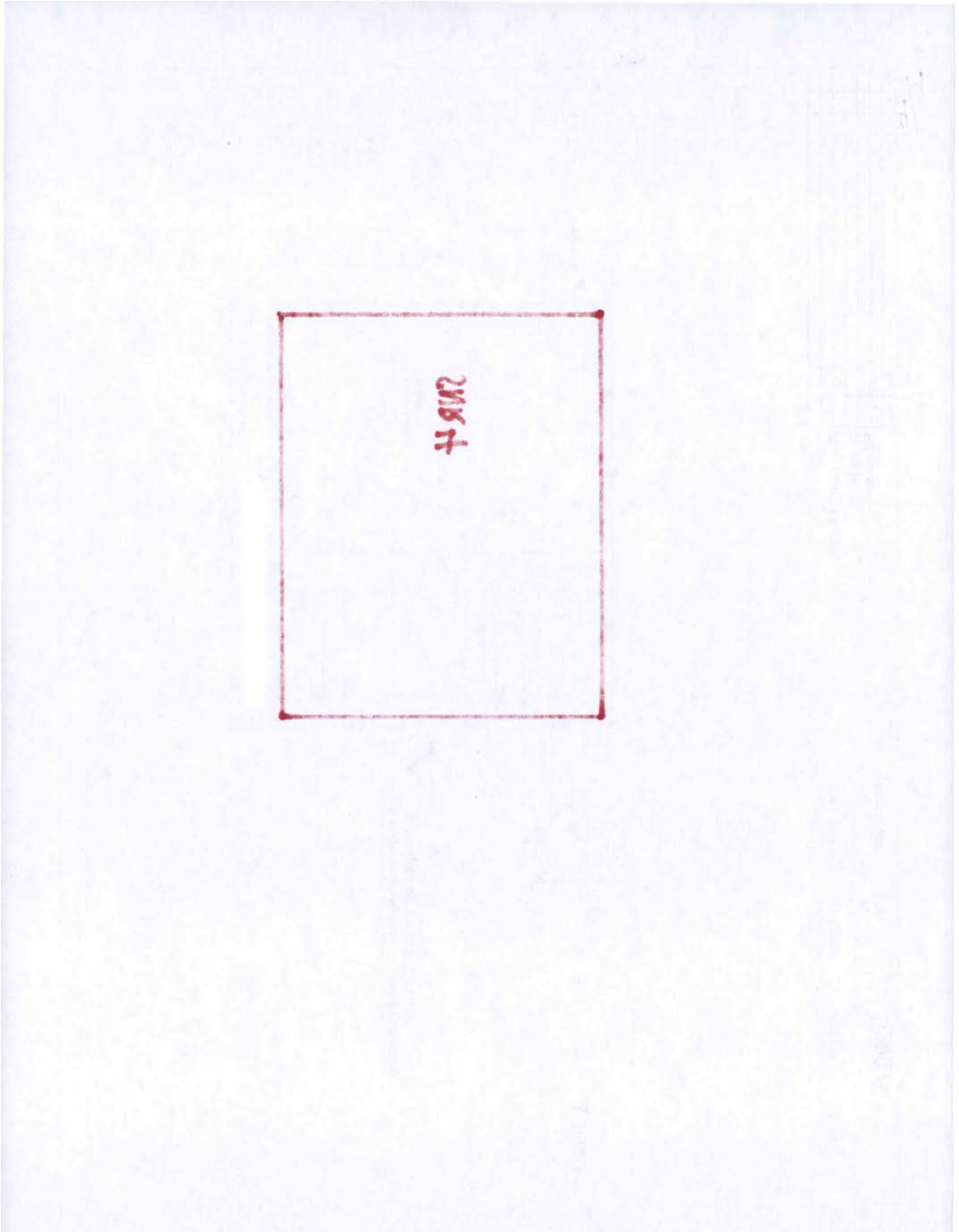


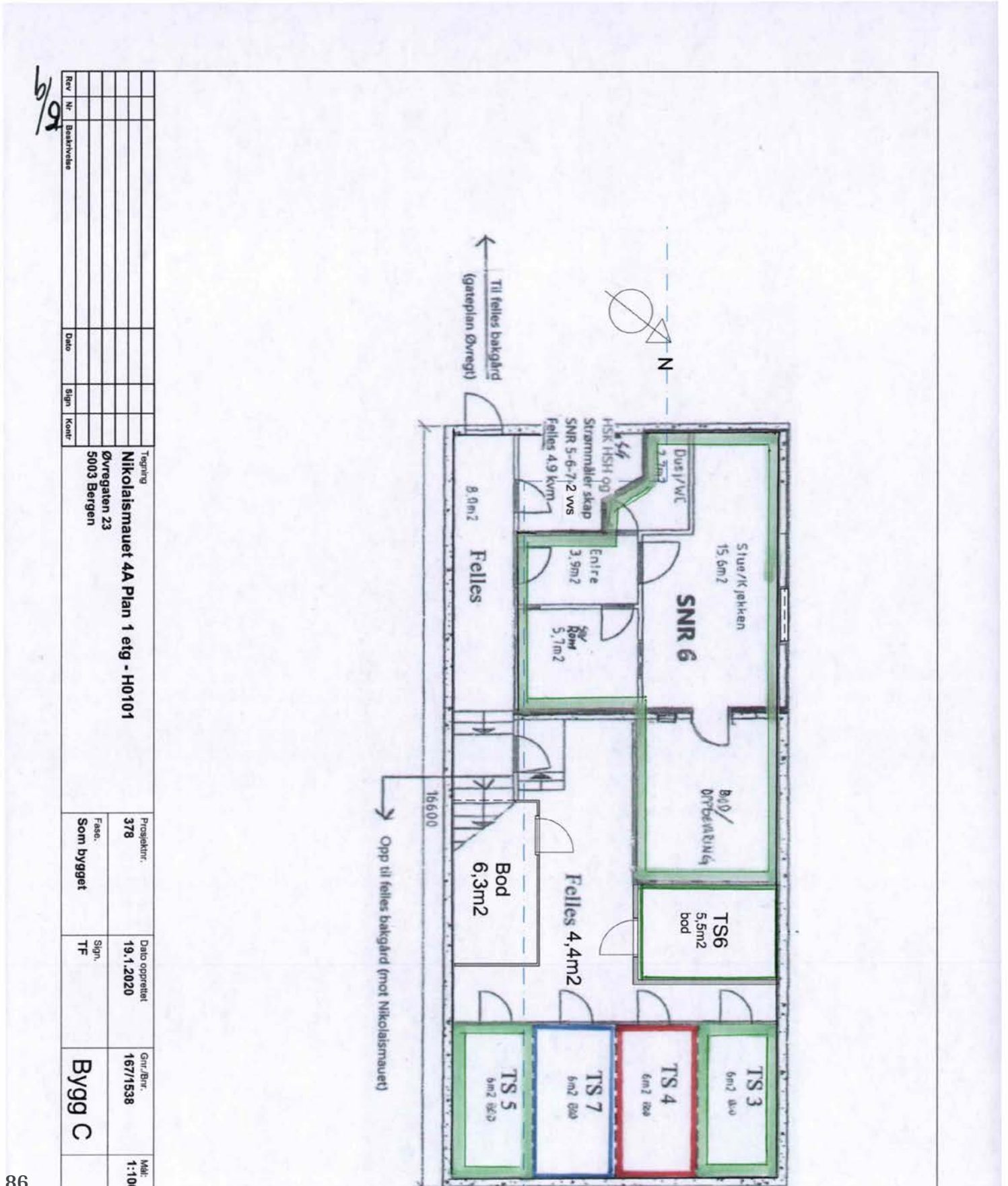
Rev. Nr.	A	Planlagt påført vindu	10.2.2020	TF	RS				
Rev. II									
Topning <b>Plan Loft - H0301</b> Øvrevegaten 23 5003 Bergen						Prosjekt nr.	378	Dato opprettet	19.1.2020
						Fase.	Som bygget	Sign.	TF
						Gnr./Bnr.	167/1538	Måle	1:100
						Bygg	A	Rev. II	A20-

6/5







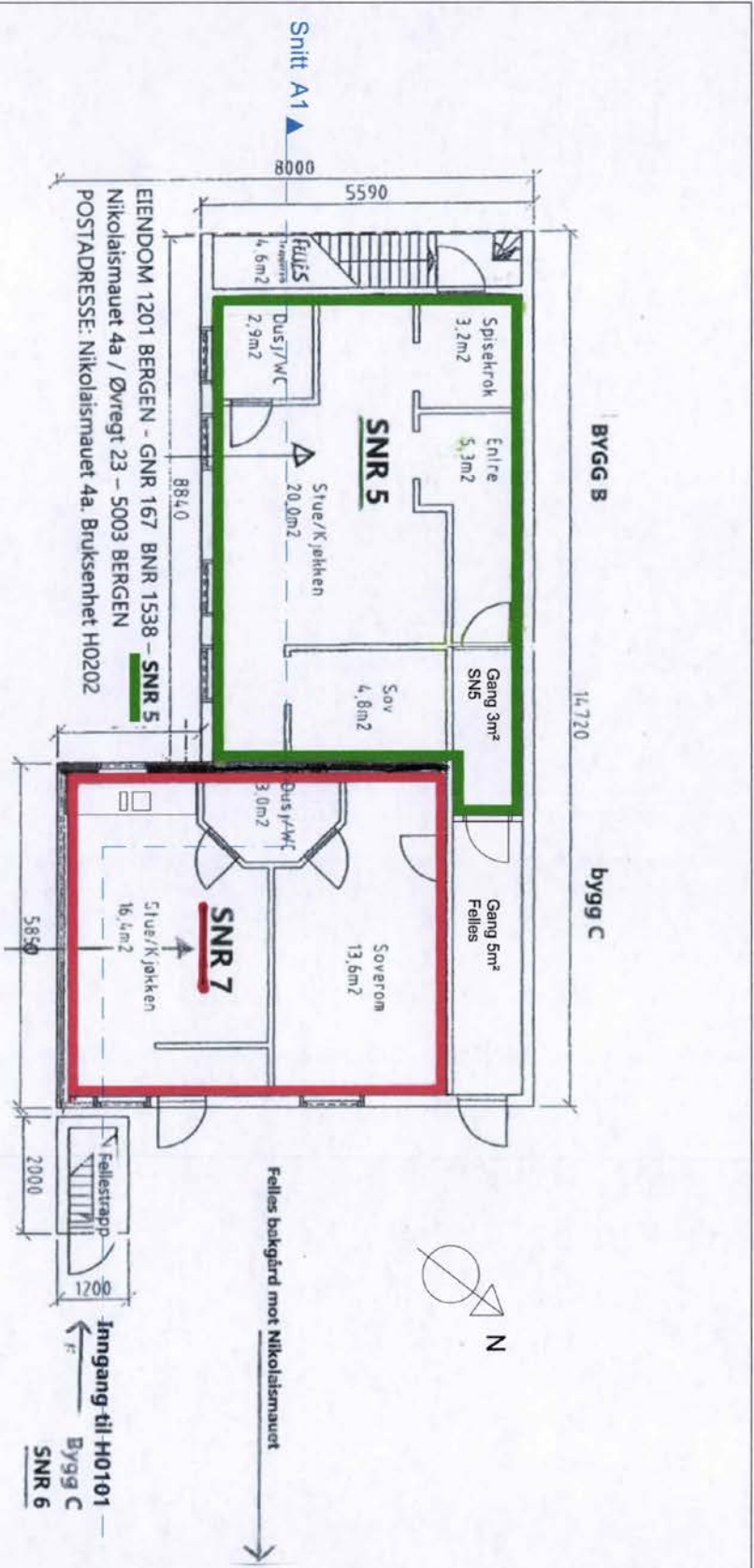


Rev. Nr.	Bakgrunn	Dato	Sign.	Kont.	Tegning	Prosjekt nr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:
					Nikolaismauet 4A Plan 1 etg - H0101	378	19.1.2020	167/1538	1:100
					Øyregaten 23				
					5003 Bergen	Fase:		Bygg C	
						Som bygget	Sign. TF		

6/5

3/4

Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.	Tegning	Prosjekt nr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Målt	Tegning
					Nikolaismauet 4A Plan 2 etg - H0201 og H0202	378	19.1.2020	167/1538	1:100	A20-
					Øvre gaten 23	Fase.	TF	Bygg B/C		Rev. II
					5003 Bergen	Som bygget				

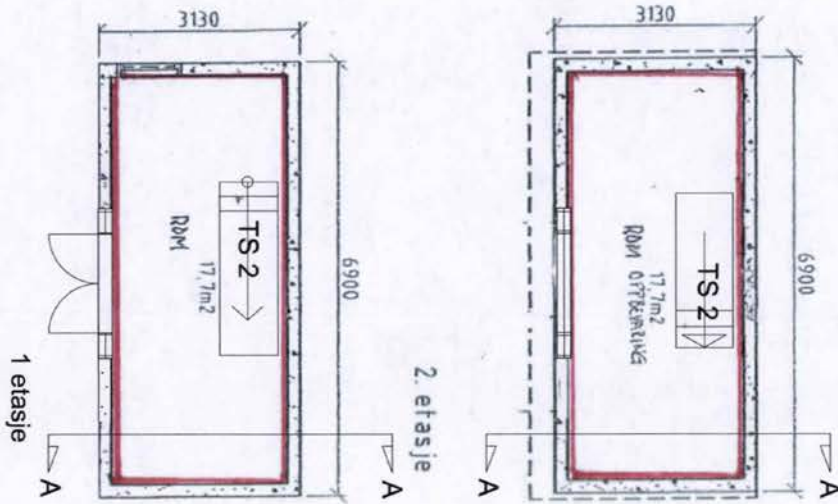








Rev. Nr.	Beskrivelse	Date	Sign.	Kont.	Tegning	Prosjekt nr.	Date opprettet	Grnr./Bnr.	Målt.	Tegning
					Nikolaismauet 4A Utvendig bod - Inngang fra Nikolaismauet Øvregeaten 23 5003 Bergen	378	19.1.2020	167/1538	1:100	A20-0
						Som bygget	TF	<b>Bygg D</b>		





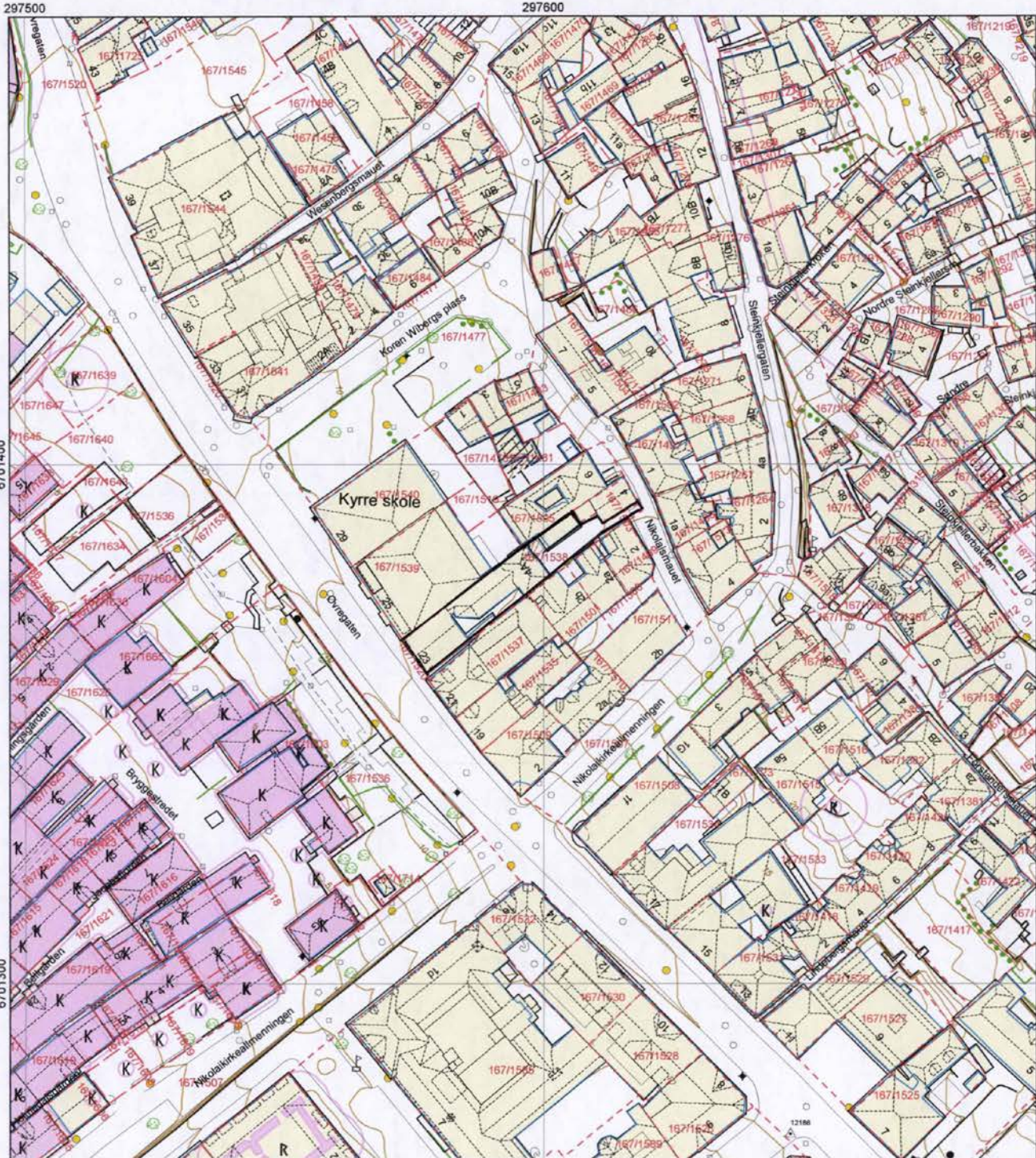


BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling  
 Plan- og bygningsetaten  
 Målestokk v/A4: 1:1000  
 Dato: 17.02.2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1538/0/0  
 Adresse: Nikolaismauet 4A m/flere



Eiendomsgrense	Gangveg og sti	InnmåltTre	Portstolpe	Mast
Bygning, ikke i GAB	Traktorveg	Allé	EL belysningspunkt	Skap





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nikolaismauet 4A  
5003 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Waage**Telefon:** 926 93 119  
**E-post:** lars.waage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre