

The image shows a bright, modern interior space, likely a dining or living area. A large, rectangular skylight is set into a sloped ceiling, providing a view of a body of water and distant hills. Below the skylight, a round table with a white tablecloth is set with a vase of small white flowers and a lit candle. A wooden chair is visible next to the table. The walls are a warm, light brown color, and the floor is made of light-colored wood. In the top right corner, the word "aktiv." is written in a bold, dark red font.

aktiv.

Rotthaugsgaten 7B, 5033 BERGEN

**Helt «ny» 3-roms toppleil. i
nydelige Sandviken. Se
solnedgangen male byfjorden rød!
Storslått sjøutsikt. Oppusset i år.**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 691 350,-
Felleskostn.: Kr 3 722,-
Selger: Lars Saltvik Titlestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 4015 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 167, bnr. 653
Snr. 84
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1505250266

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Rotthaugsgaten 7B!

Dette er en helt «ny» toppleilighet som er oppusset i 2025. Leiligheten er betydelig påkostet og har nøyte utvalgte materialer. Fra stuevindue kan man nyte en storslått sjøutsikt mot byfjorden, solnedgangen og flott natur. Det er kort veit til «alt»!

Verdt å nevne:

Oppusset 2025

Toppleilighet i ettertraktet strøk

Formidabel sjøutsikt

To soverom

Gulvareal på ca. 83 kvm!

Påkostet materialvalg

Kort vei til alt. (Studiesteder, butikker, bylivet, turløyper, kollektivtransport m.m).

Usjenert og fritt

Boligen går over 1. plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 5. etasje: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	41
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjelleren.

5. etasje

BRA-i: 65 m² Entré (4,0 m²), kott (ikke målbart areal), bad (6,3 m²), stue/kjøkken (27,5 m²), soverom (13,0 m²), soverom (11,4 m²)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4015 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt felles for borettslaget.

Beliggenhet

Rotthaugsgaten 7B ligger i hjertet av vakre Sandviken, et av Bergens mest attraktive og sjarmerende boligområder. Her bor du i en lys og luftig utsiktsleilighet med panoramablick over fjorden, fjellene og nærområdet, samtidig som du har byen like utenfor døren. Sandviken er kjent for sine idylliske trehusgater, historiske bygg og unike atmosfære, og kombinerer nærhet til sentrum med rolige omgivelser.

I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen, med dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, apotek og treningssentre innen kort gangavstand. For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten, og gode bussforbindelser gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum på få minutter.

Om du er glad i friluftsliv, byr Sandviken på noen av byens beste turmuligheter. Stoltzekleiven, Fjellveien og Sandviksfjellet ligger rett utenfor døren og gir fantastiske

muligheter for både korte turer og lengre fjellturer. På varme sommerdager er det kort vei til populære badeplasser som Sandviken Sjøbad og Ballastbryggen.

Her får du med andre ord den perfekte kombinasjonen av naturnære opplevelser, rolig bomiljø og kort vei til Bergens pulserende byliv.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 0.6 km

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

Rothaugen skole (8-10 kl.) 0.1 km

Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 1.7 km

Bergen katedralskole 1.4 km

Danielsen videregående skole 1.5 km

Barnehager

Sandviken barnehage (1-5 år) 0.2 km

Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage 0.4 km

Mulesvingen barnehage (0-5 år) 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Mulen (Søndagsåpent) 0.4 km

Joker Sandviken 0.4 km

Sport

Rothaugen skole (Aktivitetshall, ballspill) 0.1 km

Meyermarken balløkke grus (Ballspill) 0.2 km

MOVA Sandviken 0.6 km

Norrønahallen 0.6 km

Bygningssakkyndig

Steffen Tvedt

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Steffen

Tvedt:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Gulv mot grunn i betong. Ukjent drenering.

Yttervegger: Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.

Takkonstruksjoner: Valmet takkonstruksjon med tresperrer. Takteking med antatt sutak, papp, lekter og takstein.

Etasjeskiller: Etasjeskillere av trebjelkelag.

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:

Vinduer og ytterdører har mottatt TG2 på bakgrunn av alder.

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?

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Arbeid på rør og sluk ved renovering av bad
Arbeid utført av Vatten AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Ny membran og ny sluk

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

Ja, kun av faglært

Nytt elektrisk anlegg i leiligheten

Arbeid utført av Bergen Elektro Automasjon AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

Innhold

Areal og fordeling per etasje

5.etg: 65 m² BRA / 65 m² BRA-i

0.etg: 5 m² BRA / 5 m² BRA-e

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

5. etg: Entré (4,0 m²), kott (ikke målbart areal), bad (6,3 m²), stue/kjøkken (27,5 m²), soverom (13,0 m²), soverom (11,4 m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 5 m² i kjelleren.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har fliser, resterende rom har parkett fra 2025.

Vegger: Badet har fliser og en vegg malt, resterende rom har gips sparklet og malt.

Tak: ett lag med gips sparklet og malt.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre inn i en romslig stue- og kjøkkenløsning. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Skråtaket bidrar til en koselig romfølelse. Fra stuevindue kan man nyte en storslått sjøutsikt mot byfjorden, solnedgangen og flott natur. Romslig og tidsriktig kjøkken, med rikelig skap- og benkeplass. Innredning fra IKEA, med slette fronter og benkeplate i laminat, nytt i 2025. Den åpne løsningen gir et sosialt rom, som raskt blir et naturlig samlingspunkt. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Soverom |

Det er to luftige soverom av god størrelse, målt til 13m² og 11,4m². Her har du god plass til å innrede med dobbelseng og garderobe. Tidsriktige farger komplimenteres av det naturlige lyset. Et fint sted å trekke seg tilbake!

Bad |

Lyst og moderne bad med gulvvarme, nytt i 2025. Lekre detaljer gir et luksuriøst uttrykk. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med skuffer, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en ekstern bod i kjelleren og kott med adkomst fra entréen.

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast(Hovedstammen i bygget er støpejernsrør). Det er benyttet rør i rør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på badet og er fra 2025.
- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.
- Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Hele leiligheten er blitt fornyet i 2025

- Nytt elektrisk stikk, brytere, dimmer, varmekabler og sikringsskap
- Nytt rør i rør til bad og kjøkken, samt ny sluk
- Nytt bad i 2025
- De fleste vegger og tak er sparklet og malt
- Nytt kjøkken 2025 fra Ikea
- Parkett på alle gulv utenom bad 2025

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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.Verk 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 104 740

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 418 959

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Felleskostnader inkluderer

TV, internett og borettslagets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 722

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rotthaugsgaten 1-7 BRL

Organisasjonsnummer

933944565

Andelsnummer

62

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen registrerte lån på selskapet.

Forkjøpsrett

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Regnskap/budsjett

Borettslaget er nyopprettet og har derfor ikke regnskap. Det er laget et forslag til driftsbudsjett for 2025, hvor det fremkommer et budsjettert positivt driftsresultat på kr. 286 025,-. Budsjettet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påsees at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Tenk også på nærmiljøet ditt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Innlandet - sameier og frittstående borettslag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 653, seksjonsnummer 84 i Bergen kommune. Andelsnr. 62 i Rotthaugsgaten 1-7 BRL med orgnr. 933944565

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/167/653/84:

02.12.2021 - Dokumentnr: 1517778 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 84

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/6761

16.09.2024 - Dokumentnr: 1957126 - Reseksjonering

Snr: 84

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/6971

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for en fire-etasjes murbygning, datert 18.11.1916.

Det er utstedt ferdigattest for forandring av butikklokaler, datert 17.09.1965.

Det er utstedt ferdigattest for vindusendring, datert 14.11.1979.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av boligblokk, datert 20.01.1986.

Det er utstedt ferdigattest for ombygging, datert 23.10.2001.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ombygging, datert 07.02.2002.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av verksted, datert 24.01.2003.

Det gjøres oppmerksom på at tegningene mottatt fra Bergen kommune ikke stemmer overens med dagens bruk og løsning. I seksjoneringen er det tegnet inn en bod på det største soverommet, som nå er fjernet og blitt en del av soverommet. Det kreves bruksendring for få boden godkjent til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres også oppmerksom på at døren med kjøkkenet er en rømningsvei.

Tegninger og seksjonering kan ses hos megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og felles lekeområde i reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel, og boligområde i kommunedelplanen.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

PlanID 5380107

Plantype 31 BERGENHUS.

Plannavn STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 39B - 58

Saksnr 190830133

Ikrafttrådt 09.03.1989

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID 71660000

Plantype 35

Plannavn Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt

Saksnr 202317345
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 71720000
Plantype 35
Plannavn Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken
Saksnr 202416958
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn H570_2
Beskrivelse Ladegården
Dekningsgrad 100,0 %

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn H570_7
Beskrivelse Historisk sentrum
Dekningsgrad 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 7,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
PlanID 65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 3,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID, Arealstatus, Arealformål, Dekningsgrad:
15750000, 1 - Nåværende, 110 - Boligområder, 100,0 %
15750000, 1 - Nåværende, 610 - Veiareal, < 0,1 % (0,6 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 65790000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE
FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN

Planstatus 3

Saksnr 202220560

PlanID 71740000

Plantype 20

Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus 1

Saksnr 202417461

PlanID 5810000

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. SKUTEVIKEN

Planstatus 3

Saksnr 190001197

PlanID 71730000

Plantype 35

Plannavn Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken

Planstatus 1

Saksnr 202416959

PlanID 66270000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 167 BNR 517 MFL., LADEGÅRDSGATEN

Planstatus 2

Saksnr 202220559

PlanID -

Plantype 35

Plannavn Bergenhus, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg

Planstatus 5

Saksnr 201913774

PlanID 5380100

Plantype 30

Plannavn BERGENHUS. NYE SANDVIKSVEIEN 69A-H

Planstatus 3

Saksnr 190000834

PlanID 66260000

Plantype 35

Plannavn BERGENHUS. GNR 167 BNR 891, SKUTEVIKSODENE

Planstatus 2

Saksnr 202220571

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom167/588

Bygningsnr 139314859-1

Endring Tilbygg

Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Status lgangsettingstillatelse

Dato 11.03.2024

Saksnr 202317092

Eiendom 167/589

Bygningsnr 139314867-1

Endring Påbygg

Bygningstype Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Status Rammetillatelse

Dato 14.08.2024

Saksnr 202412745

Eiendom 167/1721

Bygningsnr 300896468

Endring -

Bygningstype Enebolig

Status Rammetillatelse

Dato 16.06.2021

Saksnr 202022432

Eiendom 167/388

Bygningsnr 139313054-1

Endring Ombygging

Bygningstype Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Status Rammetillatelse

Dato 07.04.2025

Saksnr 202418741

Eiendom 167/362

Bygningsnr 139312783-1

Endring Påbygg
Bygningstype Tomannsbolig, horisontaldelt
Status lgangsettingstillatelse
Dato 14.07.2022
Saksnr 202119626

Eiendom 167/362
Bygningsnr 139312783-1
Endring Påbygg
Bygningstype Tomannsbolig, horisontaldelt
Status lgangsettingstillatelse
Dato 19.11.2021
Saksnr 202119626

Eiendom 167/362
Bygningsnr 139312783-1
Endring Påbygg
Bygningstype Tomannsbolig, horisontaldelt
Status lgangsettingstillatelse
Dato 19.11.2021
Saksnr 202224660

Eiendom 167/362
Bygningsnr 139312783-1
Endring Påbygg
Bygningstype Tomannsbolig, horisontaldelt
Status lgangsettingstillatelse
Dato 14.07.2022
Saksnr 202224660

Eiendom 167/364
Bygningsnr 139312805-1
Endring Påbygg
Bygningstype Andre småhus m/3 boliger el fl
Status lgangsettingstillatelse
Dato 19.09.2018
Saksnr 201806576

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 691 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 699 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 702 050 (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 1 350

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 dekningsalg 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 39 000,-
Grunnpakke: 8 000,-
Markedspakke: 14 000,-
Oppgjørshonorar: 6 000,-
Visninger/overtakelse per stk: 1 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig

anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

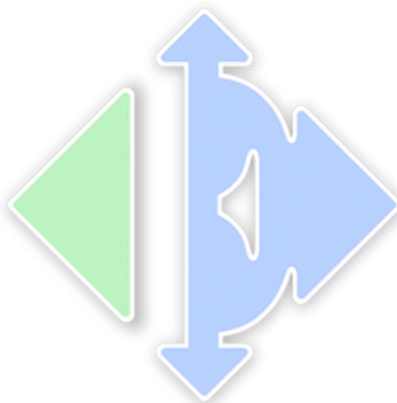
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

11.09.2025

Vedlegg

Eierskifte Leilighet
Rotthaugsgaten 7B
5033 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Steffen Tvedt

Dato: 11/09/2025

Helldalssåta 185

Nesttun 5225

90474115

steffen.tvedt@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:167, Bnr: 563
Hjemmelshaver:	Lars S. Titlestad
Seksjonsnummer:	84
Festenummer:	
Andelsnummer:	62
Byggeår:	1915
Tomt:	4015 m²
Kommune:	4601 Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lars S. Titlestad
Befaringsdato:	08.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Fellestomt som er opparbeidet med interne veier, plen, beplantning, prydbusker m.m.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong/teglkonstruksjoner, utvendig er veggene pusset og malt.

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. 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). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om Borettslaget:

Andel nr. 62 i Rotthaugsgaten 1-7 Brl, org. nr. 933944565 med tilhørende boret til bolig nr. H0502.

Andelen ligger i Rotthaugsgaten 1-7 Brl og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL.

Beliggenhet:

Meget sentral beliggenhet i Sandviken med kort vei til Bergen sentrum og alle servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til flott turterreng i Fjellveien, Stoltzekleiven og videre mot Byfjellene. Kort vei til Støletorget, døgnåpen 7-Eleven kiosk og dagligvarebutikk. Det er også flere mindre og søndagsåpne nærbutikker i området. Det er buss i umiddelbar nærhet. Gangavstand til sentrum.

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Oppvarming: Varmekabler på badet. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast(Hovedstammen i bygget er støpejernsrør). Det er benyttet rør i rør til vannforsyningsrør.

VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent. Dokumenter på arbeid utført av elektriker og rørlegger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har fliser, resterende rom har parkett fra 2025.

Vegger: Badet har fliser og en vegg malt, resterende rom har gips sparklet og malt.

Tak: 1 lag med gips sparklet og malt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hele leiligheten er blitt fornyet i 2025

- Nytt elektrisk stikk, brytere, dimmer, varmekabler og sikringsskap

- Nytt rør i rør til bad og kjøkken, samt ny sluk

- Nytt bad i 2025

- De fleste vegger og tak er sparklet og malt

- Nytt kjøkken 2025 fra Ikea

- Parkett på alle gulv utenom bad 2025

FELLESKOSTNADER:

Kr 3 722 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

- Internett
- Drift og vedlikehold
- Forretningsførerhonorar
- Energi/fyring til fellesarealer
- Forsikringer
- Kommunale avgifter

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5 etasje	65					
Kjeller		5				
SUM BYGNING	65	5				
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré (4,0 m2), Kott (ikke målbart areal),
Bad (6,3 m2), Stue/kjøkken (27,5 m2),
Soverom (13,0 m2), Soverom (11,4 m2)

BRA-e:

Ekstern bod (4,7 m2)

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars S. Titlestad

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Steffen Tvedt

Byggmester & Takstmann

11/09/2025

Steffen Tvedt

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er malte flater i himlingen med spotter. Fliser på gulv og 3 av veggene. Malte flater med våtroms maling på den siste veggen. Badet var nytt i 2025.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er benyttet fliser på gulvet. Badet er nytt 2025.
 Det er varmekabler på gulvet

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet inneholder: Dusj, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Merknader: Det kan konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
 Det er benyttet plastsluk
 Hulltaking: Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av dokumentasjon på leiligheten fra renoveringen i 2025.
 Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
 Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.
 Hulltaking vil generelt gi en bedre fukt analyse.
 Badet inneholder: Dusj, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Nytt kjøkken fra Ikea 2025 med integrerte hvitevarer. Alt elektrisk og VVS var rør i rør fra før så kun synlig VVS er lagt opp nytt.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Soveromene, gang og stue/kjøkken er renoveret med sparkel og maling på de fleste vegger og tak. Ny parkett på gulvet til soveromene, kjøkken/stue.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Velux-vinduer i malte trekarmer.

Vinduer er sannsynligvis fra 90-tallet.

Merknader: Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.

Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert på badet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon som er styrt fra kjøkken og bad. Dette styrer avtrekk på bad og kjøkken. Det er ventiler i vinduene for friskluft

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025

Det er fremlagt samsvarserklæring.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Merknader: El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Det er fremvist samsvarserklæring fra Bergen Elektro Automasjon As for anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250266	

Selger 1 navn
Lars Saltvik Titlestad

Gateadresse	
Rotthaugsgaten 7B	

Poststed	Postnr
BERGEN	5033

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250266

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid på rør og sluk ved renovering av bad
Arbeid utført av	Vatten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran og ny sluk
-------------	-----------------------

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i leiligheten
Arbeid utført av	Bergen Elektro Automasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250266

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250266

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Titlestad	4f0f34f1baecf1231d010113 afed714acb58740d	09.09.2025 21:31:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250266

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Rotthaugsgaten 7B - Nabolaget Rothaugen/Sandvikskirken - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sandvikskirken Linje 18	2 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	21 min 1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 1.9 km
Bergen Flesland	23 min

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	1 min 0.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Martin Vahls gate	3 min
Breistølsveien - Sandviken	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

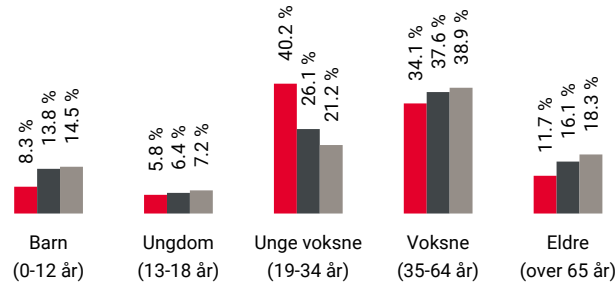
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rothaugen/Sandvikskirken	917	600
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Kidsa Ladegården Friluftsbarnhage (0-...) 85 barn	6 min 0.4 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	10 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Mulen Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Joker Sandviken	6 min



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

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

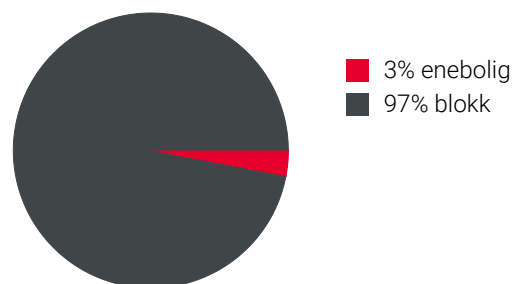
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 78/100

Sport

-  Rothaugen skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  Meyermarken balløkke grus 4 min 
Ballspill 0.2 km
-  MOVA Sandviken 8 min 
-  Norrønahallen 8 min 

Boligmasse



«En av de vakreste delene av Bergen»

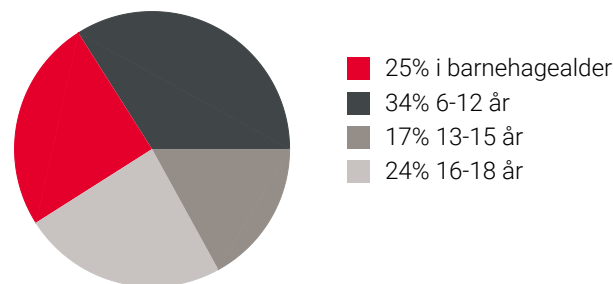
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Galleriet 19 min 
-  Sandviken apotek 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

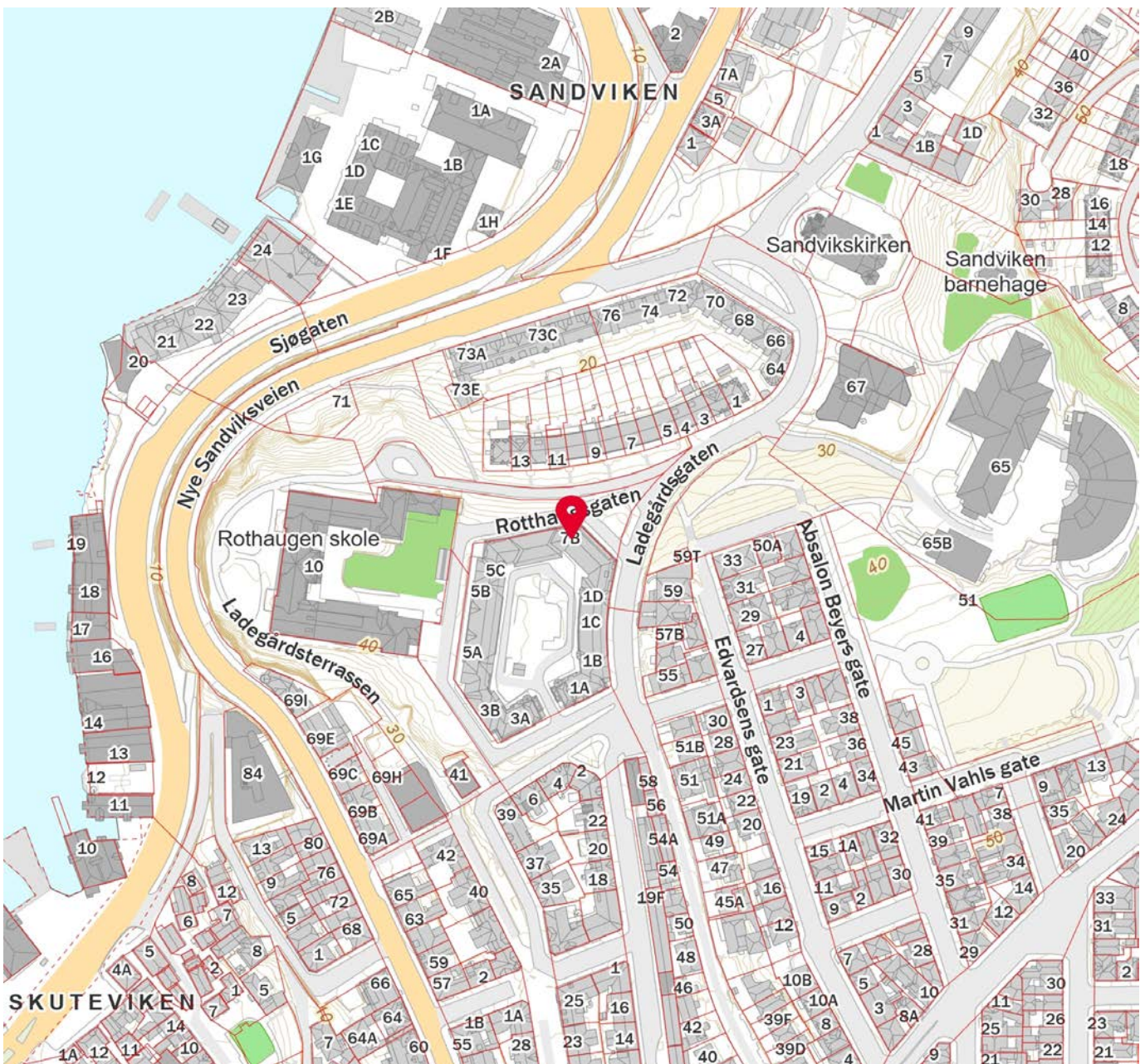
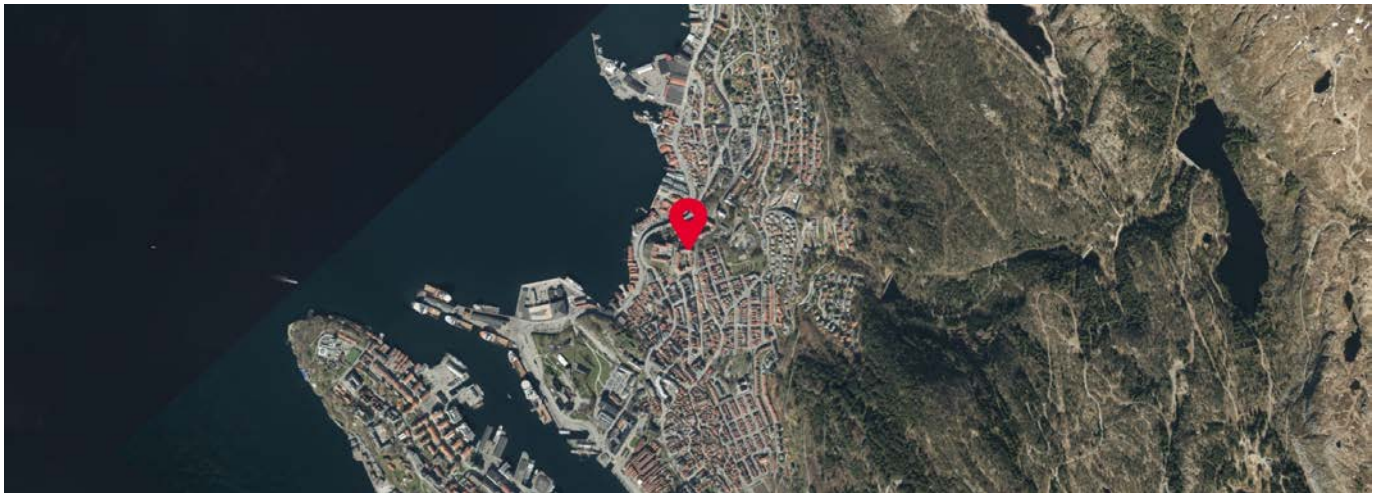


0% 59%

-  Rothaugen/Sandvikskirken
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedtekter

for

Rotthaugsgaten 1-7 BRL

Org. nr. 933 944 565

Vedtatt i stiftelsesmøte den 28.6.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rotthaugsgaten 1-7 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 71 boligseksjoner i eiendommen Rotthaugsgaten 1-7, gnr. 167, bnr. 653 i Bergen kommune.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

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

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

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo

Husordensregler for Rotthaugsgaten 1-7 BRL

1. Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Styret skal forsøke å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

2. Sikkerhet – Låsing

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder.

Tap eller tyveri av husnøkkel skal snarest meldes til borettslagets [styre](#). Ved gjentatte tap eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til utskiftning av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Dette avgjøres skjønnsmessig av borettslagets styre.

I henhold til brann- og rømningsforskriftene skal rømnings- og tilkomstveier (gjelder også alle korridorer og trappeoppganger) holdes frie for emballasje, utstyr, sykler, barnevogner og lignende. Slike gjenstander fjernes uten varsel for eierens regning og risiko.

3. Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til sorteringsnorm fra renovasjonsetaten i egne avfallscontainere.

Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, og lignende, skal leveres inn for gjenvinning/sikker deponering. For store mengder avfall eller store gjenstander som møbler og lignende, benyttes en av gjenbruksstasjonene i Bergen. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets søppeldunker eller henges i borettslagets fellesarealer.

Søppel og lignende skal ikke lagres midlertidig i korridorene eller fellesarealene. Papp skal legges pent sammenbrettet i containere for papp/papir og ikke i containere for restavfall.

Mating av dyr/fugler og plassering av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området og er derfor ikke tillatt.

4. Fellesarealer.

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebygging. Slik gjenstand fjernes uten varsel på eierens regning og risiko.

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, og lignende. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner som er i daglig bruk kan heller ikke stilles i inngangspartiet eller korridorene da dette kan være i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann.

Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører eller rømningsveier.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere.

Teppebanking og risting av gulvmatter og lignende fra verandaer, fellesterrasser, vinduer eller i fellesarealer er ikke tillatt, fordi dette kan være til sjanse for andre beboere.

Ved merking/navnebytte av postkassen, skal [malen](#) til styret benyttes, slik at det blir en mer ensartet merking av postkasser. Postens [standard for navneskilt](#) er godkjent.

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vil bli politianmeldt uten advarsel.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene.

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeid i borettslaget.

5. Parkering og tilkjørsel

All parkering på i bakgård er forbudt for beboere og gjester. Kort stans for syketransport og transport av gjenstander ved inn/utflytting er tillatt. Parkeringsselskap og vaktmester vil ha kontroll med anlegget, og vil iverksette borttauing av feilparkerte biler. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko.

For parkering i gaten må en søke om soneparkering.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer eller i privat bod. For å unngå skade kan sykler kun parkeres i sykkelstativ når det er ledig plass. Sykkel i denne forbindelsen omfatter ikke motorsykler og lignende.

Borettslaget har ikke ansvar for skade som påføres kjøretøy, sykler, barnevogner etc. uansett hva skaden skyldes.

6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre noen endringer på døra inn til leiligheten, da dette er ei brannsikker dør. For montering av sikkerhetslåser, kikkehull og lignende, må dette på forhånd godkjennes av styret og kun gjennomføres av fagperson som innehar godkjennelse fra dørprodusenten. De som har fått montert låser, kikkehull og lignende må kunne dokumentere at monteringen er utført av fagperson som er forhåndsgodkjent av dørprodusenten. Dokumentasjonen skal videre følge med leiligheten som en del av FDV-dokumentasjonen.

Det må søkes styregodkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, varmepumpe, platting, levegg, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å sette opp antenner av noe slag.

Etterisolering av yttervegger, hulltaking i gips mot yttervegger og montering av varmemefolie/varmekabler krever godkjennelse av styret.

7. Bruk av leiligheten

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, og lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Det oppfordres på det sterkeste å unngå røyking på terrasser da det er stor sannsynlighet for at dette er til sjenanse for naboer.

Grilling i utendørs fellesarealer kun tillatt med gass eller elektrisk grill forutsatt at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillatt pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Gassflaske til gassgrill må oppbevares forskriftsmessig og forsvarlig.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking og lignende, slik at brann ikke oppstår. Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene fellesarealer eller bodrom. Unntatt fra denne regelen er inntil 6 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å sette seg inn i branninstruks og orientere seg om rømningsveier i borettslaget. Det understrekes at andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Andelseierne må påse at røykvarslerne har fungerende batterier, disse bør byttes en gang per år. Dette er særskilt viktig ved utleie, da andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i boligene. Før oppussing skal røykvarslerne tas ned for at sensorene i røykvarslerne ikke skal bli utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendighet males over eller tildekkes da funksjonen vil svekkes.

Andelseiere eller leietakere plikter å gi tilkomst til boligen for årlig kontroll av felles brannvarsling og brannslukkere

Samtlige beboere anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker, å montere dørskilt ved siden av sin inngangsdør, over ringeklokken.

8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt

Andelseier skal for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold i boligen og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ødelagt rute og inngangsdør til leilighet og fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres samt at avløp skal holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av borettslaget. Andelseier plikter å gi styret og vaktmester tilgang til andelen for å kontrollere og vedlikeholde slike installasjoner.

Alt elektrisk anlegg i skap, anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagperson i henhold til lovverket.

Borettslagets styre skal uten opphold ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

9. Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påses at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Tenk også på nærmiljøet ditt.

Lufting av husdyr skal skje utenom barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til gjeldende lover, f.eks. lov om dyrevelferd, lov om hundehold, kommunale forskrifter om båndtvang m.m.

Samtlige hunder skal holdes i bånd på borettslagets områder. Dette inkluderer for eksempel når hunden oppholder seg i korridorene og hele vei ut fra leiligheten.

10. Skadedyr

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for andelseierens regning.

11. Ro og orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. I henhold til lov skal det mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet i disse tidsrommene slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg el. skal ikke forekomme i overnevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, i fellesarealene eller utenfor andre beboeres vinduer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/prating i leilighetene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og inngangsdør holdes lukket når dette forekommer, spesielt i forbindelse med festligheter og andre større sammenkomster.

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, støyende oppussing eller lignende.

12. Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Ved eventuelle uoverensstemmelser skal beboerne først forsøke å ordne opp i dette seg imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid overleveres skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å ordne opp seg imellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser eller at feil beboer blir holdt til ansvar. Det er også viktig at den eller de det gjelder får mulighet til å rette opp forholdene.

Ved gjentatte eller vesentlige brudd på husordensregler eller vedtekter, har styret mulighet for å gi andelseier salgspålegg eller kreve fravikelse (utkastelse). Dette kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side:

Advarsel

Styret forsøker å løse problemet ved dialog og informerer den aktuelle beboer om sine plikter. Formålet er å få beboeren til å endre den adferd som er i strid med borettslagets husordensregler eller vedtekter og følgelig utgjør et mislighold.

Skriftlig advarsel om salgspålegg

Styret sender andelseier en skriftlig advarsel. Slik advarsel skal inneholde en beskrivelse av misligholdet og må informere om styrets anledning til å gi pålegg om salg ved fortsatt gjentakende eller vesentlig mislighold av lignende art.

Utkastelse (skriftlig)

Ved fortsatt mislighold har styret anledning til:

- å gi pålegg om salg og informere om at borettslaget kan kreve andelen tvangssolgt dersom pålegget ikke etterkommes.
- (ved fremleie av leiligheten) å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

Ved brudd på norsk lov, ved graverende brudd på vedtekter/husordensreglene, ved fare for beboernes helse og sikkerhet, eller ved fare for vesentlig skade på borettslagets eiendom har styret anledning til å gi salgspålegg og kreve fravikelse uten forutgående advarsel.

Bergen 08.12 2024



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Actum Norge AS
Damsgårdsveien 150-152
5162 LAKSEVÅG

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.
200009242/5
LIRE

Emnekode
BYG - 5210

Dato
23.10.2001

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 167	Bnr 653
Tiltakets adresse	ROTTHAUGSGATEN 5 B
Tiltakets art	Ombygging Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Stein Serck-Hansen

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200009242 .

BYGGESAKSAVDELINGEN

Lise Rein
overingeniør

Løpe-nr.

Anm: $\frac{120}{1914}$

Sundh. komm. J-Nr. $\frac{4090}{1916}$

808
1916

Færdigattest

for eiendommen nr. 60 Ladegaardsgaten Bygning A.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19/5 1914,
fra hr. Ark. Hassel f. Bergens Kommune approberte byggeforetagende:
Oppførelse av en 4 etgs murbygning

er lovlig.

Der er besigtiget 16 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelderen	komf.	ovne,	4de etage	8	komf.	16	ovne
1ste etage	8	»	16	»	»	»	»
2den	8	»	16	»	Løftet	6	»
3dje	8	»	16	»	Desuten		

Bergen den 18/11 1916

G. Arvola
bygningsinspektør.

Byggearbeidet er besigtiget i henhold til bglv. § 31-9 og er i overensstemmelse med
sundhetsvedtægten.

Bergen den 19.....

stadsfysikus.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskrifterne kan
den tages i bruk.

Bergen den 19.....

stadskondutor.



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

BERGEN OG OMEGMN BOLIGBYGGELAG
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

13.05.83 Arkiv 503.1
Snr 831294 20.1.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: ROTH AUGSGT.1A - 7 Eiendom: ROTH AUGSGT.1A - 7
Byggherre: BOLIGSELSKAPET AV 1956
Ansvarshavende: LJOSNES JARLE
Bygningens art: BOLIGBLOKK Arbeidets art: REHABILITERING
Søknaden om byggetillatelse mottatt: 01.06.83
Byggetillatelse gitt.....: 08.10.83

Arbeidet er besikktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Geir Alver
bygningskontrollør



Bygningssjefens kontor

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 7, Rothaugsgaten.....
at det av herr Bergen Samvirkelag.....
under 14, B. 19 63 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår forandring av
butikklokaler.

Bergen den 17. september 1965.

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

M. P.
L



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Asplan Viak Bergen AS
Postboks 2304
5824 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200017565/8
LIRE

Emnekode

BYG - 5210

Dato

07.02.2002

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.2.

Gnr 167 Bnr 653
Tiltakets adresse ROTTHAUGSGATEN 5 A
Tiltakets art Ombygging Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver Stein Serck-Hansen

Brukstillatelsen gis etter anmodning fra kontrollansvarlig foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

Følgende deler av tiltaket: **Loft 7a venstre og 7b høyre**

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 3 uker..

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200017565.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Lise Rein
overingeniør



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Asplan Viak Bergen AS
Postboks 2304
5824 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200017565/6
LIRE

Emnekode

BYG - 5210

Dato

18.12.2001

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.2.

Gnr 167	Bnr 653	Festennummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	ROTTHAUGSGATEN 5 A		
Tiltakets art	Ombygging Blokk/bygård/terrassehus		
Tiltakshaver	Stein Serck-Hansen		

Brukstillatelsen gis etter anmodning fra kontrollansvarlig foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

Følgende deler av tiltaket: Leilighetene 7b venstre og 7c høyre.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 3 uker.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200017565.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Lise Rein
overingeniør



Actum Norge AS
Damsgårdsveien 150- 152
5162 LAKSEVÅG

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref:

Emnekode

Dato

200017565/4 BYG-5210
LIRE

4. mai 2001

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2.

Gnr 167	Bnr 653
Tiltakets adresse	ROTTHAUGSGATEN 5A
Tiltakets art	Ombygging Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Stein Serck-Hansen

Brukstillatelsen gis etter anmodning fra kontrollansvarlig foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

Følgende deler av tiltaket: Loftsleilighetene Rothaugen 5A loft venstre og 5B loft høyre.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 3 uker.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saknummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Lise Rein
overingeniør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Boligselskapet av 1956 A/S
Strangt. 209

5000 BERGEN

Bergen, den 14.11.1979

ARKIV nr. 503.1

KEN/ih

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Rothaugsgt 1-7	G.nr.	B.nr.
Arbeidets art	Vindusendring		
Bygningens art	Bolig		
Byggherre	Boligselskapet av 1956 A/S		
Anmelder	"		
Ansvarshavende	"		
Søknad om byggetillatelse datert 21.12.1977			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

F. C. Lund
overingeniør

Kjell-Erik Nilsen

Kjell-Erik Nilsen
byggningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Bergen & Omegn Boligbyggelag
Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200206512/6	BYG - 5210	24.01.2003
		RUBI		

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 167	Bnr 653
Tiltakets adresse	ROTTHAUGSGATEN 7 c
Tiltakets art	Bruksendring Verksted
Tiltakshaver	BOB Boligutleie AS

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

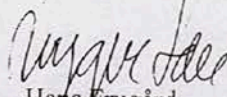
I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

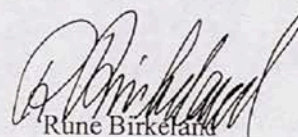
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200206512.

BYGGESAKSAVDELINGEN

For byggesakssjefen


for Hans Frugård
seksjonsleder


Rune Birkeland
Overingeniør

Kopi: Actum Norge as

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/653/0/0
Utlistet 04. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261219290	Grunneiendom	0	Ja	4 014,7 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt a real plan	27.09.2023	202220562	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2140 - Vann- og avløpsnett	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	190 - Andre sikringssoner	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380107	31	BERGENHUS. STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 39B - 58	190830133	09.03.1989

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	202317345	100,0 %
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstreking Kaigaten - Sandviken	202416958	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Ladegården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,6 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65790000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN	3	202220560
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3	190001197
71730000	35	Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken	1	202416959
66270000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 517 MFL., LADEGÅRDSGATEN	2	202220559
-	35	Bergenhus, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg	5	201913774
5380100	30	BERGENHUS. NYE SANDVIKSVEIEN 69A-H	3	190000834
66260000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 891, SKUTEVIKSODENE	2	202220571

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/588	139314859-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	11.03.2024	202317092
167/589	139314867-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	14.08.2024	202412745
167/1721	300896468	-	Enebolig	Rammetillatelse	16.06.2021	202022432
167/388	139313054-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	07.04.2025	202418741
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	14.07.2022	202119626
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	19.11.2021	202119626
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	19.11.2021	202224660
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	14.07.2022	202224660
167/364	139312805-1	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	19.09.2018	201806576

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 04. september 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

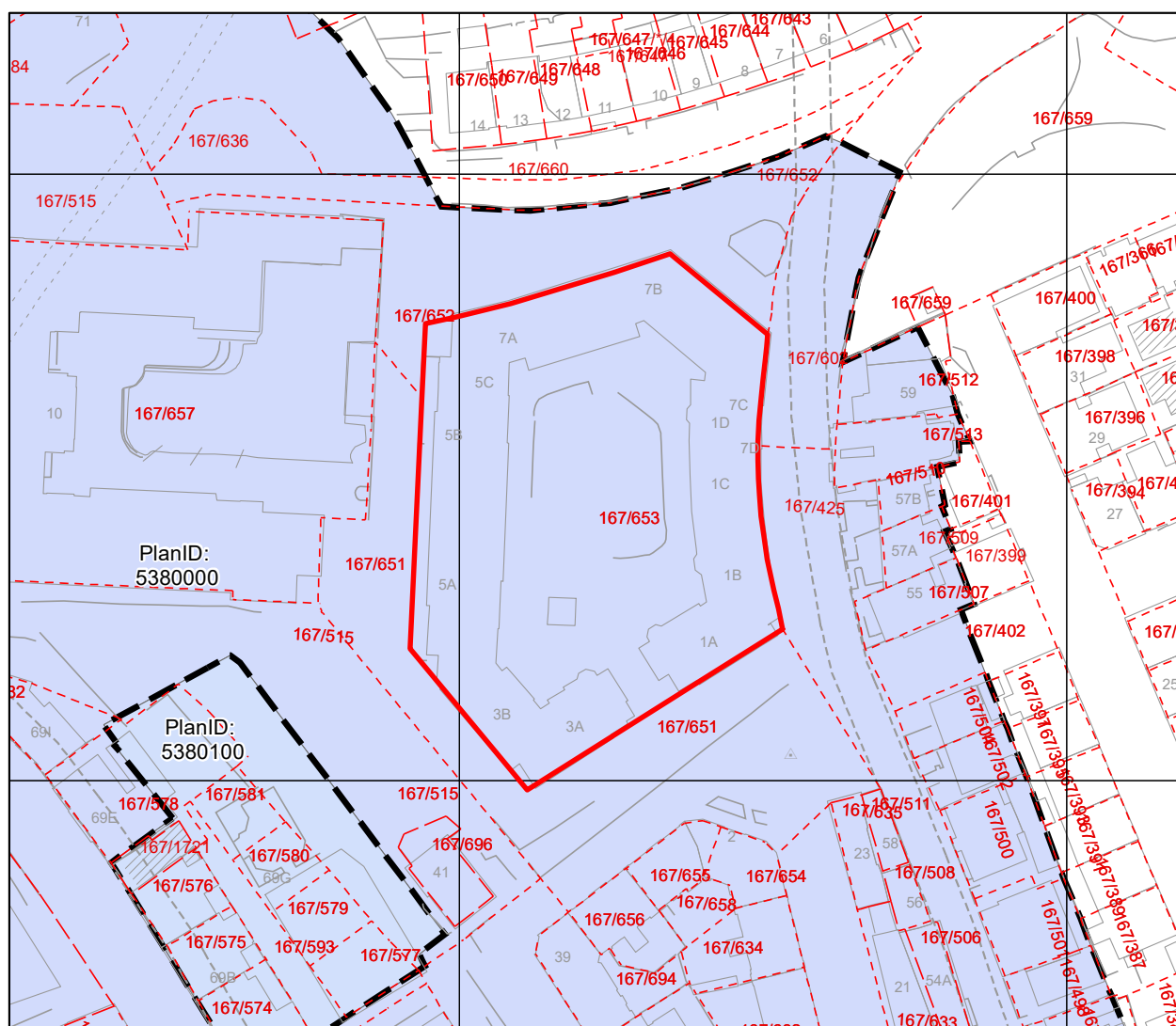


N

Adresse: Rotthaugsgaten 7B

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5380000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 04.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 167/653/0/0

Adresse: Rotthaugsgaten 7B

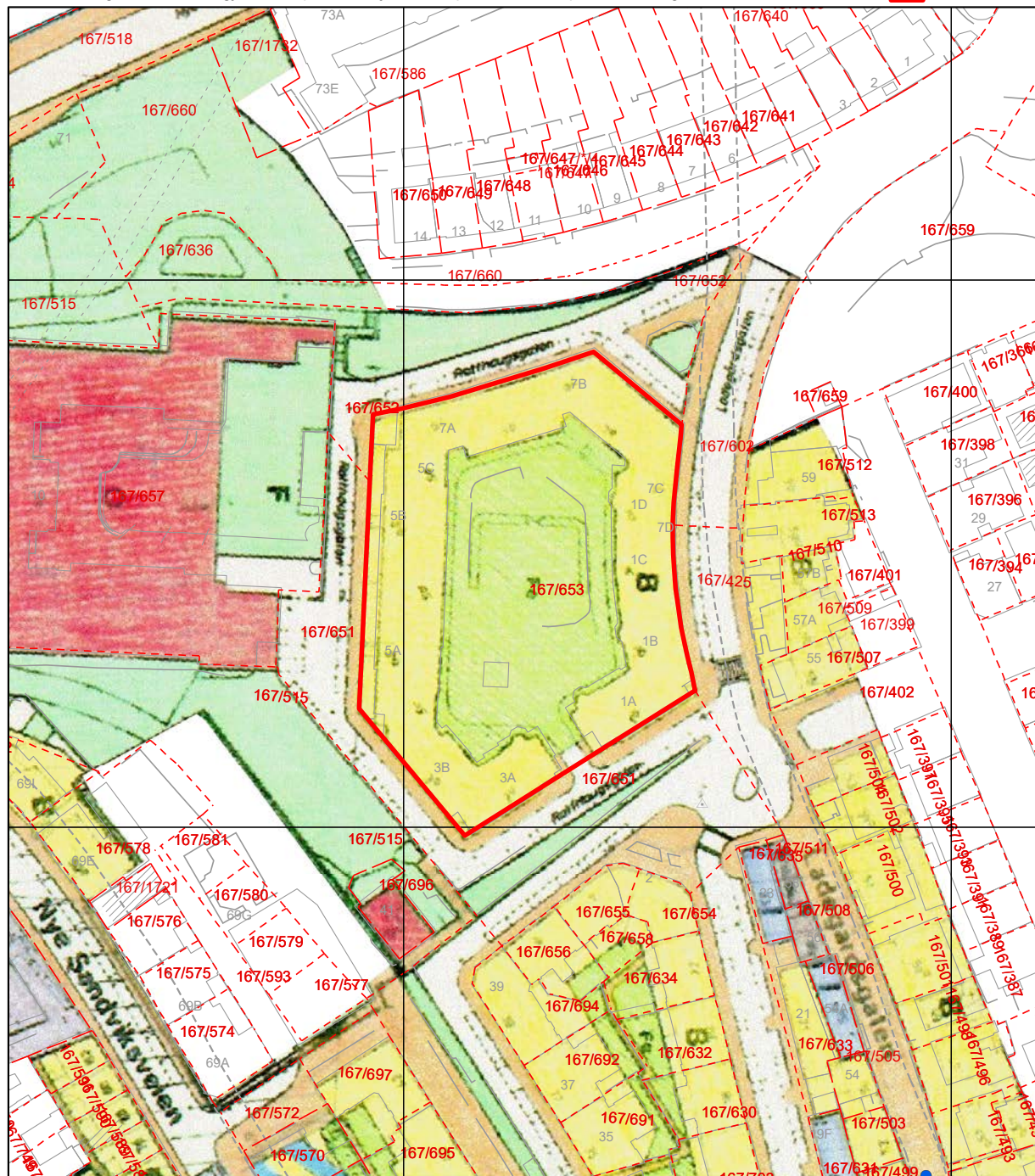


BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

-  boliger
-  forretning, kontor
-  industri
-  offentlig bygning
-  almenntilleg formål
-  bolig/forretning

TRAFIKKOMRÅDER

-  kjørevei / parkering
-  gangvei / fortau

FAREOMRÅDER

-  stop

FROMRÅDER

-  park / lekkelass

SPECIALOMRÅDER

-  bevaringsområder

FELLESOMRÅDER

-  felles lekkelass
-  felles gjennomgang / romningsvei
-  felles avkjørsel / parkering

FORNYELSEOMRÅDER

1538 01 00 endringsne

STREKSYMBOLER M.V

-  planens begrensning
-  grense for reg. formål
-  byggegrense
-  ny bygning
-  bygn som foreslås revet
-  stasjonstall
-  største tillatte gesimshøyde
-  parkering i underetasje
-  grense for sanntidsområde

REGULERINGSENDRINGER			
PLAN NR	TITTEL	BYGNRÅD	BYSTYRET
1538 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27 10 1986
1538 01 05	Hans Haugesgt. 22 m m	12 08 1986	
1538 00 03	Bagtergaten 1-5 m m	10 11 1987	
1538 01 01	Hans Haugesgt 1a	22 10 1987 ^m	
1538 01 02	Reipslagergaten 1-5	24 11 1987	
1538 01 03	Ladegårdsgaten 32 m m	06 11 1987 ^m	
1538 01 04	Del av Skuteviksv 23 m m	10 06 1988 ^m	
1538 01 06	Krysset Nye Sandviksv/ Helgesensgt	09 06 1988 ^m	
	^m fullmaktsvedtak		

REGULERINGSPLAN:

BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

Saksbehandling iflg. BYGNINGSLOVEN

Etter utsatt



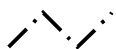
KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING

Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

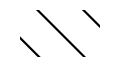
RPJURLINJE

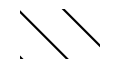
 1259 - Måle- og avstandslinje

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

 InfrastrukturSone

 SikringSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

 Felles parkeringsplass

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2012 - Gate med fortau

 2017 - Sykkelveg, -felt

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

 2140 - Vann- og avløpsnett



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/653/0/0
Dato: 04.09.2025 Adresse: Rotthaugsgaten 7B



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingsone	 Grønnstruktur
	Faresone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

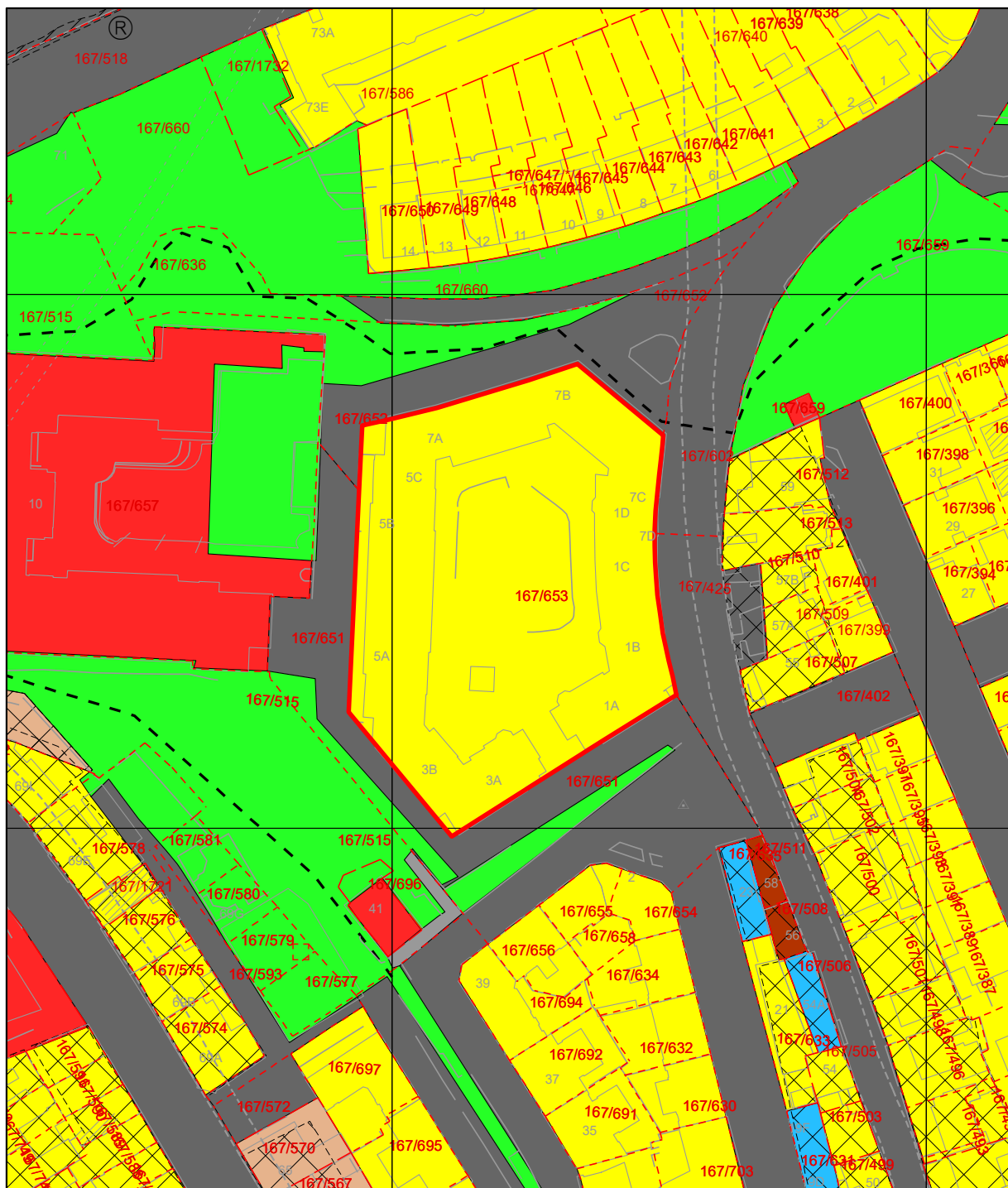
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15750000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/653/0/0
Dato: 04.09.2025 Adresse: Rotthaugsgaten 7B



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Vegkryss u/bakken fremtidig	KDP Arealbruk-PBL1985
	Hovedturveg, nåværende	 Boligområde (N)
	Grense for restriksjonsområde	 Erverv (N)
	Arealformålgrense	 Offentlig bebyggelse (N)
	Unntatt rettsvirkning	 Bygninger, allmennyttig (N)
	Andre restriksjoner	 Friområde (N)
		 Annet byggeområde (N)
		 Vegareal (N)
		 Gang- og sykkelareal (N)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rotthaugsgaten 7B
5033 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre