



aktiv.

Rosenbergsgaten 17, 5015 BERGEN

**Unik & usjenert toppleilighet i hjertet av byen! 5m takhøyde, flott stukkatur & fiskebensparkett. 110m<sup>2</sup> gulvareal.**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

## Sigbjørn Helland

**Mobil** 407 68 475  
**E-post** sigbjorn.helland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 183 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 473 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 589,-  
**Selger:** Jeanett Klementsens  
Soltvedt

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 90/94 kvm  
**Tomtstr.:** 177 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 164, bnr. 604  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1505250046

# Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Rosenbergsgaten 17!

Dette en unik toppleilighet i en ærverdig bygård med originale stukkaturer, sæpreg og sjarm. Leiligheten er betydelig oppgradert og svært påkostet! Toppleiligheten kan skilte med 5 meter takhøyde, fiskeben og gj. god standard. Gulvareal utgjør ca. 110 kvm(!). Bør oppleves!

Kort fortalt:

Topp-/byggårdsleilighet i ettertraktet strøk!

110 kvm gulvareal\*

2(3\*) Soverom

Ekstern bod på 4,2 kvm

Opp mot 5 meter takhøyde

Bad oppgradert i 23/24.

Gj. god standard

Originale detaljer, synlige takbjelker og fiskeben

Fasade oppgradert i 2023, tak skiftet i 2005.

Midt i smørøyet, men skjernet fra byens larm

Velkommen til visning, husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	37
Nabolagsprofil .....	64
Budskjema .....	73

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Ekstern bod(4,2m

#### 3. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré/stue/kjøkken(44m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,3m<sup>2</sup>), soverom(12,1m<sup>2</sup>), soverom(7,5m<sup>2</sup>).

#### 4. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup> Gang/trapperom/loftstue(11m<sup>2</sup>), innredet rom(7m<sup>2</sup>).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

177 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

### Beliggenhet

Dette er den perfekte beliggenheten for deg som ønsker å bo "midt i smørøyet", men samtidig tilbaketrukket fra støy og trafikk. Det er få minutters gange til yrende byliv og alle fasiliteter sentrumskjernen har å by på - caféer, restauranter og byens pulserende uteliv. I tillegg til flere studieinstitusjoner og et av bykjernens beste rekreasjonsområder - Nygårdsparken. For dem som liker parklivet er Botanisk hage og Musèhagen også i umiddelbar nærhet.

I nabolaget arrangeres Dragefjellet Minifestival hvert år. Der blir det god musikk, mat og hyggelige aktiviteter for barn og unge.

For studenten er det kort vei til de fleste Universitet og Høyskoler. På høyden finner man både realfagsbygget, Det juridiske fakultet, samt Uib. En kort spasertur unna boligen ligger Marineholmen med Handelshøyskolen BI. Marineholmen er også et populært samlingssted om sommeren med flotte bademuligheter.

For den turglade er kort avstand til flotte turterreng i byfjellene. For den som liker å trene innendørs er det gangavstand til Trene Sammen City, SATS, og Actic Bergen for å nevne noen.

Det er gode kollektivtransporttilbud med både buss og bybane. Holdeplasser for buss på både Festplassen og Møhlenpris med hyppige avganger ligger innen kort gangavstand.

Kort fortalt er dette beliggenheften for deg som vil bo sentralt, men tilbaketrukket, i et populært område.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært tilsvarende bebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

#### **Type takst**

Eierskifterapport

#### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med

sutak, lekter og takstein.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller 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:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille. Dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.
- Trappen opp til loft er for bratt ihht. dagens krav.
- Varmtvannsbereder fra 2005, samt tilkobling.
- Drensåpningen fra fordelerskapet er ikke lokalisert.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 72 kvm BRA-i / 72 kvm P-rom

Loft.etg: 18 kvm BRA-i / 18 kvm P-rom

Leiligheten går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

3.etg: Entré/stue/kjøkken(44m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,3m<sup>2</sup>), soverom(12,1m<sup>2</sup>), soverom(7,5m<sup>2</sup>)

Loft.etg: Gang/trapperom/loftstue(11m<sup>2</sup>), innredet rom(7m<sup>2</sup>)

I tillegg medfølger en ekstern bod på ca. 4,2 kvm.

## Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har korkvinyll.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Aktiv eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere  
Rosenbergsgaten 17!

Dette er en toppleilighet i en ærverdig bygård med originale detaljer som stukkaturer og særpreg. Leiligheten er oppgradert og holder en god standard. Med en takhøyde på 5 meter, fiskebengulv og moderne løsninger, har boligen mye å by på. Bad og kjøkken er oppgradert i 2023/24, og gulvarealet er ca. 110 kvm.

Hovedetasje |

Velkommen inn! Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk av leilighetens gjennomførte stil. Entreen er lys og praktisk og leder videre inn til stue og kjøkken.

Stue og kjøkken har en åpen løsning som gir god romfølelse. Takhøyden på ca. 5 meter og store vinduer gir mye naturlig lysinnslipp. De originale detaljene er bevart, og takbjelkene er fremhevet. Gulvene er slitesterke korkvinyll i fiskebengmønster (ca. 1500 kr per kvm), noe som gir en helhetlig overgang mellom rommene, bortsett fra badet og loftsoverrommet.

Kjøkkenet er funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt å være sosial under matlaging. Hvitevarene er integrerte og inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator.

Leiligheten har to soverom i hovedetasjen, begge med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommene har et nøytralt fargevalg som passer godt til det naturlige lysinnslippet. Gjesterommet/kontoret har tilgang til en nødutgang via takvindu.

Badet er helfliset og oppgradert i 2023/24. Her er det nye fliser på gulv og i dusjsone, og arbeidet er utført av fagfolk. Badet har dusjhjørne med glassdører, blandebatteri, toalett og baderomsmøbel med servant. Det er varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Loftetasje |

Fra stuen og kjøkkenet går trappen opp til loftetasjen. Her er det en romslig loftstue som kan brukes som TV-stue eller annet etter behov. Det totale gulvarealet i leiligheten er ca. 110 kvm. Takvindue gir utsikt mot Fløyen og nærområdet, en utsikt som også

kan nytes fra stuevinduene i hovedetasjen. Videre er loftetasjen innredet med et ekstra soverom.

Tekniske opplysninger |

- Sikringsskapet er montert i stuen og inneholder automatsikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

### **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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Taktekingen ble skiftet i 2005.
- Vinduer og ytterdører ble skiftet i 2005.
- El. anlegget ble oppgradert i 2005.
- Badet ble oppgradert i 2015, i 2023 ble det lagt nye fliser i dusjsonen og montert ny innredning.
- Lagt nye gulver (korkvinyl) i 2021.
- Malt overflater i 2021.
- Fasaden i front ble pusset og malt i 2023.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv og internett er ikke inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

### **Polisenummer**

4034258

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i



oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har oppvarming ved bruk av elektrisitet. Panelovn, varmekabler o.l.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 290 000

**Kommunale avgifter**

Kr 22 361

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr. 7 707,-.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 326 554

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 306 214

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

**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.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

10/45

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, drift og vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 589

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

### **Andel fellesformue**

Kr 24 066

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Rosenbergsgaten 17

### **Organisasjonsnummer**

990276390

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke gjeld.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Nei.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

I følge forretningsfører er det ingen planer om å øke felleskostnadene.

**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**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Alle Tall AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 164, bruksnummer 604, seksjonsnummer 8 i Bergen kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/164/604/8:

31.07.1885 - Dokumentnr: 900124 - Erklæring/avtale

Forbud mot næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:604

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2005 - Dokumentnr: 20175 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2005 - Dokumentnr: 20175 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 10/45  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 - 8

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring bolig datert 31.05.2005.  
Det er utstedt ferdigattest for vindusendring datert 25.10.1984  
Det er utstedt ferdigattest for installasjon 4stk wc datert 22.11.1934

Det gjøres oppmerksom på at loftsetasjen ikke er godkjent som rom for varig opphold. Bruksendring fra loftsetasjen til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av leiligheten som er ansvarlig for at leiligheten oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp i følge Bergen kommune.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen følger kommuneplan med formål sentrumsformål, byfortettingssone.

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

Formål: 1130 - Sentrumsformål

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H570\_2

Beskrivelse: Nygårdshøyden  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssonenavn: H570\_7  
Beskrivelse: Historisk sentrum  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen  
Hensynssonenavn: H390\_2  
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone  
Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen  
Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav  
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID: 5960000  
Plannavn: BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen  
Eiendom: 164/783  
Saksnr: 202227189

Eiendom: 164/593  
Saksnr: 202314743

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

7 290 000 (Prisantydning)

---

**Omkostninger**

182 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

183 600 (Omkostninger totalt)

194 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 473 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 484 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 487 300 (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 183 600

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag: 1% inkl. mva.  
Grunnpakke: 15 000,-  
Markedspakke: 20 000,-  
Oppgjørshonorar: 8 000,-  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-  
Visninger/overtagelse per stk: 2 500,-

### **Oppdragsansvarlig**

Sigbjørn Helland  
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner  
[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)  
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12  
5184 OLSVIK  
Tlf: 555 90 500

### **Salgsoppgavedato**

25.02.2025



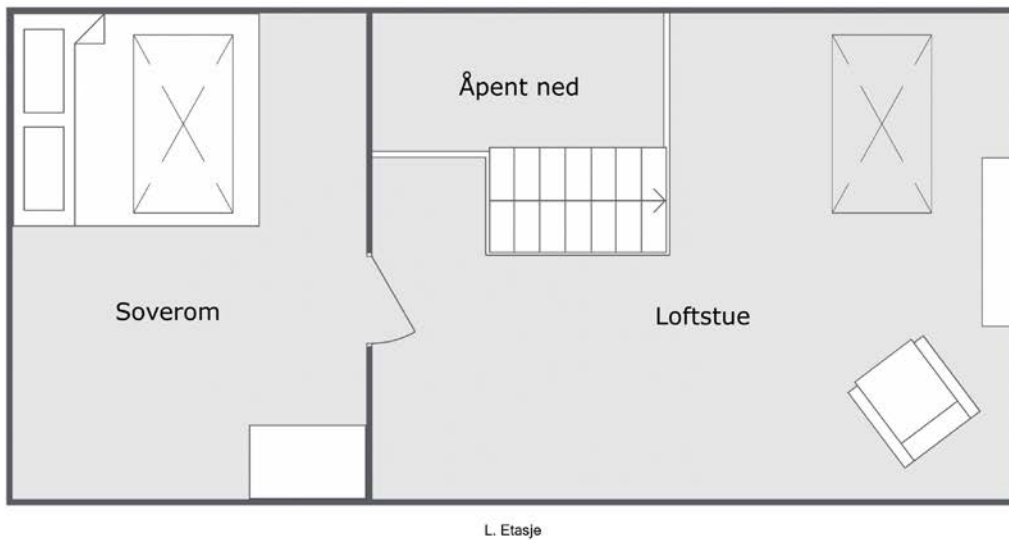


1. Etasje

F O T O G R A F  
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



L. Etasje

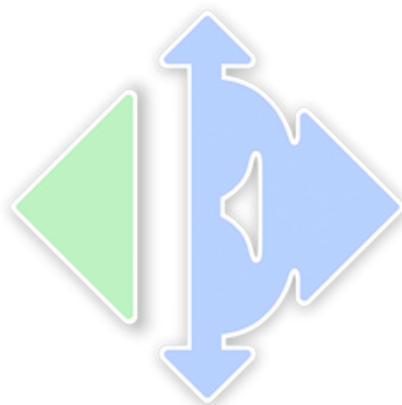
FOTOGRAF  
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

Leilighet  
Rosenbergsgaten 17  
5015 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

**Utført av:**  
Takstmann  
**Mats Hansen**  
Dato: 25/02/2025

Rotthaugsgaten 1 C  
Bergen 5033  
45392791  
mats@takstmannmh.no



*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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklæringskjema 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.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:164, Bnr: 604
Hjemmelshaver:	Jeanett Klementsens Soltvedt
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1900
Tomt:	177 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jeanett Klementsens Soltvedt
Befaringsdato:	13.02.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

**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 naturstein, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekårmer. 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 for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 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 sameiet:

Styretsleder: Christian Andre Larsen

Kontaktperson: Christian Andre Larsen

**Beliggenhet:**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bergen Sentrum. I nærområdet ligger flere servicetilbud og severdigheter som blant annet Bergen Naturhistoriske Museum, Botanisk hage, Nygårdsparken, Universitetet i Bergen, Bergen Kino samt kafeer og restauranter og butikker. Gangavstand til Torgalmeningen og fisketorget. Gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk, samt kort vei til søndagsåpen Bunnpris og Matkroken. Gode buss-og bybaneforbindelser fra Byparken, med forbindelser til alle bydeler. Turmuligheter på byfjellene.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 990 276 390

Navn/foretaksnavn: SAMEIET ROSENBERGSGATEN 17

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 22.09.2006

Stiftelsesdato: 21.06.2005

**Takstobjektet:**

3-Roms selveierleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 4,2m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i stuen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har korkvinyl.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**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. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Taktekingen ble skiftet i 2005.
  - Vinduer og ytterdører ble skiftet i 2005.
  - El. anlegget ble oppgradert i 2005.
  - Badet ble oppgradert i 2015, i 2023 ble det lagt nye fliser i dusjsonen og montert ny innredning.
  - Lagt nye gulver (korkvinyll) i 2021.
  - Malt overflater i 2021.
  - Fasaden i front ble pusset og malt i 2023.
- 

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**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 måleverdige.

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
3. Etasje	72	0	0	0	72	0
Loftetasje	18	0	0	0	18	0
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	90	4	0	0	90	4
SUM BRA	94					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

3. Etasje: Entré/stue/kjøkken(44m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(5,3m<sup>2</sup>), soverom(12,1m<sup>2</sup>), soverom(7,5m<sup>2</sup>).

Loftetasje: Gang/trapperom/loftstue(11m<sup>2</sup>), innredet rom(7m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(4,2m<sup>2</sup>).

**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. Gulvarealet i 3.etasje måler 76m<sup>2</sup>. Gulvarealet på loftet måler 35m<sup>2</sup>. Totalt gulvareal er 111m<sup>2</sup>.

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:**

Hjemmelshaver

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

25/02/2025



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****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 benyttet fliser på veggflatene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

**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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Grunnet størrelse på flisene og antall fliser med "bom" vurderes avviket som normalt og tiltak trengs ikke iverksettes.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot naboleilighet eller fastmontert innredning på motsatt side (ved og fjerne innredning vil hulltaking la seg gjennomføre). 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 fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

#### Merknader:

### 2. Kjøkken

#### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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.

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter, enkelte overskap har glassfronter, laminat benkeplate (belagt med mikrosegment), over benkeplaten er det benyttet fliser og malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom



Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Trappen opp til loftet er for bratt i henhold til gjeldende forskrifter.

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen 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 og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Drenåpningen fra fordelerskapet er ikke lokalisert. Fordelerskapene skal ha drensåpning som ledes til rom med sluk.

#### Merknader:

## TG 2

## 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen er plassert i kjellerboden og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

**Merknader:**

## TG 1

## 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## TG 1

## 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i stuen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsopgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****3.1 Andre rom**

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Trappen opp til loftet er for bratt i henhold til gjeldende forskrifter.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Drenåpningen fra fordelerskapet er ikke lokalisert. Fordelerskapene skal ha drensåpning som ledes til rom med sluk.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505250046	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jeanett Klementsén Soltvedt	
<b>Gateadresse</b>	
Rosenbergsgaten 17	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BERGEN	5015
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1505250046

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JKS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanett Klementsén Soltvedt	6078a306bba6f22421602e b2a1e0cd078d73fe61	20.02.2025 12:13:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250046

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

Innkalling til Ordinært årsmøte  
**Sameiet Rosenbergsgaten 17.**

Tid: 17.06.2024 kl 17:00

Sted: Digitalt

Vedlegg 1	Regnskap 2023 med budsjett 2024
-----------	---------------------------------

**Innkalte:** Eiere i sameiet Rosenbergsgaten 17.

**Distribusjon:** Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
---------	---------------------	--------

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Andrine Linja på [andrine@boligforvalterne.no](mailto:andrine@boligforvalterne.no)

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

**A. Opptak av navnefortegnelse**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

**B. Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

**C. Valg av møteleder**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Andrine Linja foreslås valgt til møteleder.

**D. Valg av referent,**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Andrine Linja foreslås valgt til referent.

**E. Valg av underskrivere av protokoll**

En eier må velges sammen med møteleder.

- 1.2 Godkjenning av årsberetning og regnskap**  
Regnskapet går igjennom.
- Forslag til vedtak:  
Regnskapet foreslås godkjent.
- 1.3 Fastsetting av styrehonorar**  
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2023 skal fastsettes:
- Forslag til vedtak:  
Styrehonoraret settes til 0,-.
- 1.4 Styret**  
Styret har i 2023 bestått av:  
Styreleder: Christian Andre Larsen  
Styremedlem: Håvard Berge  
Styremedlem: Johanne Fürst Mustad
- Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg.
- 1.5 Budsjett 2024**  
Vedlagt budsjett gjennomgås. Det foreslås en 5% økning i felleskostnader.
- Forslag til vedtak:  
Budsjettet foreslås vedtatt.

---

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



# Årsregnskap for 2023

## Sameiet Rosenbergsgaten 17

### Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

## Resultatregnskap for 2023

### Sameiet Rosenbergsgaten 17

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Felleskostnader		234 344	201 450	234 342	254 005
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>234 344</b>	<b>201 450</b>	<b>234 342</b>	<b>254 005</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Strøm/lys/varme fellesarealer		-6 483	-6 656	-7 500	-7 000
Kommunale avgifter	2	-104 449	-93 481	-108 000	-110 200
Løpende vedlikehold, rep	3	-123 054	0	-12 000	-12 000
Drift, vedlikehold skadedyr		-7 961	-7 402	-8 100	-8 000
Revisjonshonorar		0	-3 000	0	0
Honorar forretningsfører		-48 030	-45 090	-48 030	-53 400
Tilleggshonorar forr.førsel	4	-2 156	-2 025	0	0
Forsikringspremie	5	-29 263	-24 688	-32 000	-30 400
Egenandel forsikring		0	-15 000	0	0
Bank- og systemkostnad		-11 850	-9 438	-10 000	-12 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-333 246</b>	<b>-206 779</b>	<b>-225 630</b>	<b>-233 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER</b>		<b>-98 902</b>	<b>-5 329</b>	<b>8 712</b>	<b>21 005</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:</b>					
Renteinntekter kunder		31	17	300	300
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>31</b>	<b>17</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-98 871</b>	<b>-5 312</b>	<b>9 012</b>	<b>21 305</b>
<b>Overføringer:</b>					
Fra opptjent egenkapital		-98 871	-5 312	0	0

**Balanse 31.12.2023**  
**Sameiet Rosenbergsgaten 17**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER:</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
<hr/>			
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Periodisering	6	18 189	16 254
Bank Drift		70 043	168 319
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>88 232</b>	<b>184 573</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 232</b>	<b>184 573</b>

**Balanse 31.12.2023**  
**Sameiet Rosenbergsgaten 17**

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital		77 582	176 453
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>77 582</b>	<b>176 453</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		8 698	8 120
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 952	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 650</b>	<b>8 120</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>10 650</b>	<b>8 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 232</b>	<b>184 573</b>

OSLO, 08.05.2024  
Årsregnskap Sameiet Rosenbergsgaten 17

Christian Andre Larsen  
Styrets leder

Håvard Berge  
Styremedlem

Johanne Først Mustad  
Styremedlem

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### INNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt

#### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

#### FORDRINGER

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Note 2 Kommunale avgifter

Kommunale avgifter	-104 449
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>-104 449</b>

### Note 3 Drift og vedlikehold

Løpende vedlikehold, rep	-123 054
<b>Sum drift og vedlikehold</b>	<b>-123 054</b>

### Note 4 Konsulenthonorar

Honorar forretningsfører	-48 030
Tilleggshonorar forr.førsel	-2 156
<b>Sum konsulenthonorar</b>	<b>-50 186</b>



#### Note 5 Forsikring

Forsikringspremie	-29 263
<b>Sum forsikring</b>	<b>-29 263</b>

#### Note 6 Periodisering

Periodisering	-18 189
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>-18 189</b>

Tryg Forsikring tom april 2024, Anticimex tom desember 2024

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 6 pages before this page  
 Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua  
 Dette dokument inneholder 6 sider før denne side

Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

**Johanne Først Mustad**

e4686570-63a6-4bd7-96c3-a0c966d1101a - 2024-05-08 12:09:35 UTC +03:00  
 BankID - 8959b447-c150-4ea4-9274-a5c44a58aa79 - NO

**Christian Andre Larsen**

0f097775-b20b-4893-a585-a9b42a4c2bde - 2024-05-13 16:43:20 UTC +03:00  
 BankID - 1fcce04b-69ee-4087-91be-8f1dc748943c - NO

**Håvard Berge**

83d6579e-76d5-42d7-8213-f080ec846a6a - 2024-05-14 13:33:17 UTC +03:00  
 BankID - 83b380e0-c813-430b-9c11-668486ea25f3 - NO

authority to sign  
 representative  
 custodial

asemavaltuus  
 nimenkirjoitusoikeus  
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
 firmateckningsrätt  
 förvaltare

autoritet til å signere  
 representant  
 foresatte/verge

myndighet til å underskrive  
 representant  
 frihedsberovende

Protokoll til Ordinært årsmøte  
**Sameiet Rosenbergsgaten 17.**

**Tid:** 17.06.2024 kl 17:00

**Sted:** Digitalt

**Tilstede:** Elise Christoffersen (Snr. 3), Håvard Berge (Snr. 4), Christian Andre Larsen (Snr. 8)

**Fullmakt:** Thomas Andreassen (Snr. 5) med fullmakt til Andrine Linja

**Sak nr:** \_\_\_\_\_ **Saksspesifikasjoner** \_\_\_\_\_ **Ansvar** \_\_\_\_\_

**1 SAKER TIL BEHANDLING**

**1.1 Konstituering**

**A. Opptak av navnefortegnelse**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

**B. Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

**C. Valg av møteleder**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Andrine Linja foreslås valgt til møteleder.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

**D. Valg av referent,**

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Andrine Linja foreslås valgt til referent.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

**E. Valg av underskrivere av protokoll**

En eier må velges sammen med møteleder.

**Vedtak: Elise Christoffersen ble enstemmig vedtatt.**

**1.2 Godkjennelse av årsberetning og regnskap**

Regnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:

Regnskapet foreslås godkjent.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

**1.3 Fastsetting av styrehonorar**

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2023 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret settes til 0,-.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**1.4 Styret**

Styret har i 2023 bestått av:

Styreleder: Christian Andre Larsen

Styremedlem: Håvard Berge

Styremedlem: Johanne Først Mustad

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg.

**Vedtak:**

Etter dette er sittende styre følgende:

Styreleder: Håvard Berge

Styremedlem: Christian Andre Larsen

Styremedlem: Elise Christoffersen

**1.5 Budsjett 2024**

Vedlagt budsjett gjennomgås. Det foreslås en 5% økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak:

Budsjettet foreslås vedtatt.

**Vedtak: Budsjettet ble enstemmig vedtatt uten økning.**

---

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**Andrine Linja**

82af0787-1e26-4431-a8f0-347b03d06f31 - 2024-06-18 12:45:31 UTC +03:00  
BankID - 0364db01-1ae5-46db-a9ac-c35313b959bd - NO

**Elise Berg Christoffersen**

f43940d3-e59f-4c4f-9246-f6fdea41aecb - 2024-06-18 13:20:21 UTC +03:00  
BankID - d43fc146-fb70-4598-a165-53461505c7aa - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# HASLE

GRUPPEN

Sameierne i  
Sameiet Rosenbergsgaten 17  
Bergen

Haslevien 28  
0571 Oslo  
Tlf. 23 12 16 70  
Fax 23 12 16 71  
firmapost@haslegruppen.no

Oslo 02.09.08

## HUSORDENSREGLER

### Om trygghet, trivsel og litt til:

Det dreier seg først og fremst om sunn fornuft. Ved å vise hensyn skapes et trygt og trivelig bomiljø og et godt nabolag. Tenker alle slik er det ikke behov for så mange ordensregler, men noe er det greit å være enige om.

#### 1. Bruk av hoveddøren.

Døren holdes låst hele døgnet. Når vi kommer og går, enten alene eller med gjester, lukker vi døren på en normal måte. Det er ikke nødvendig å la den smelle igjen slik at hele huset "ristes" og låsen ødelegges.

#### 2. Fortauet.

Stump ikke sneipen på trappen eller fortauet. Kast heller ikke sneiper fra vinduene. Bruk askebeger. Sameiet har fått bot fra kommunen tidligere på grunn av forsøpling. Ta gjerne kosten og sop fortauet og rydd rundt bosskassene.

#### 3. Husdyr og gjester.

Både husdyr og gjester er velkomne. Leiligheten er din egen, men husk at lydisolasjonen ikke er altfor god. Vi prøver å unngå for høy musikk og tramping i trappen sent på kvelden og om natten. Tenk på at du har naboer.

#### 4. Orden og ryddighet.

Er du eller dine gjester uheldige og bøsser til fellesarealene rydder vi uoppfordret opp etter oss. Ingen er pedanter, men vi liker å ha det pent og rent. Pass på at hunden ikke drar inn for mye skitt.

2.

Trapperommet skal ikke brukes til oppbevaring av personlige ting. Gjenstander lagres i bodene ikke utenfor.

#### **5. Skader og kostnader**

Alle er tjent med at fellesarealene er godt vedlikeholdt.

Etter alminnelige erstatningsrettslige regler er den enkelte sameier økonomisk ansvarlig for den skade som han selv eller hans gjester måtte være så uheldig å påføre eiendommen.

Leies leiligheten ut er sameieren ansvarlig for leietakerens oppførsel og adferd.

**Utleier plikter å orientere leietakeren om gjeldende husordensregler og ansvar.**

Med hilsen  
HASLE EIENDOMSDRIFT AS

Tor Henning Olsen


Forretningsfører for Sameiet Rosenbergsgaten 17

2.

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET ROSENBERGSGT.17**

1. Sameiets navn er Sameie Rosenbergsgt.17
2. Adresse er Rosenbergsgt.17, gnr. 164, bnr. 604 i Bergen.
3. Vedtektene er bindene inntil et flertall av seksjonseierne bestemmer endringer.
4. Eiendommen består av 8 eierseksjoner.
5. Hver eierseksjon har en stemme.
6. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på innbyrdes areal.
7. Styrets skal bestå av 4 medlemmer, og skal velges av generalforsamlingen.
8. Eventuelle tvister i forbindelse med sameiet, avgjøres etter tvistemålslovens regler.

Bergen den 03.03.2005

  
BERGEN BYGG AS





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/604/0/0  
Utlistet 24. februar 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260985538	Grunneiendom	0	Ja	177,0 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	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
<a href="#">15780000</a>	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	<a href="#">202417461</a>	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">5960000</a>	30	BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE	3	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/609	139278739-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	07.02.2013	<a href="#">200914782</a>
164/783	139280237-1	Påbygg	Annen hotellbygning	Igangsettingstillatelse	31.03.2023	<a href="#">202227189</a>
164/593	139278585-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	08.12.2023	<a href="#">202314743</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 24. februar 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

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

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje 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.




BERGEN  
KOMMUNE

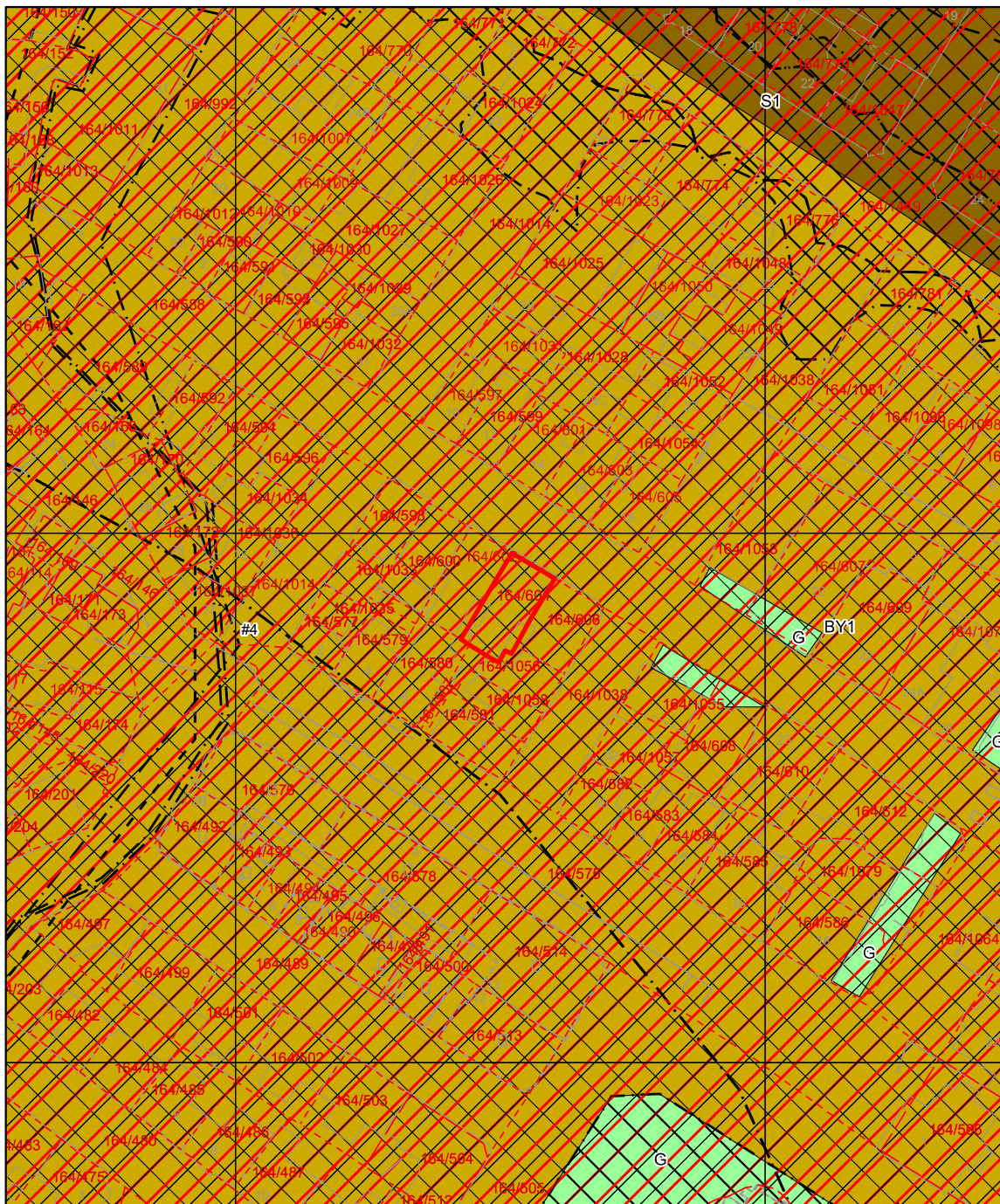
# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/604/0/0  
Dato: 24.02.2025 Adresse: Rosenbergs-gaten 17














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

 Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Bestemmelsegrense	 Sentrumskjerne
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Infrastruktursone	
	Støysone grønn	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN  
KOMMUNE

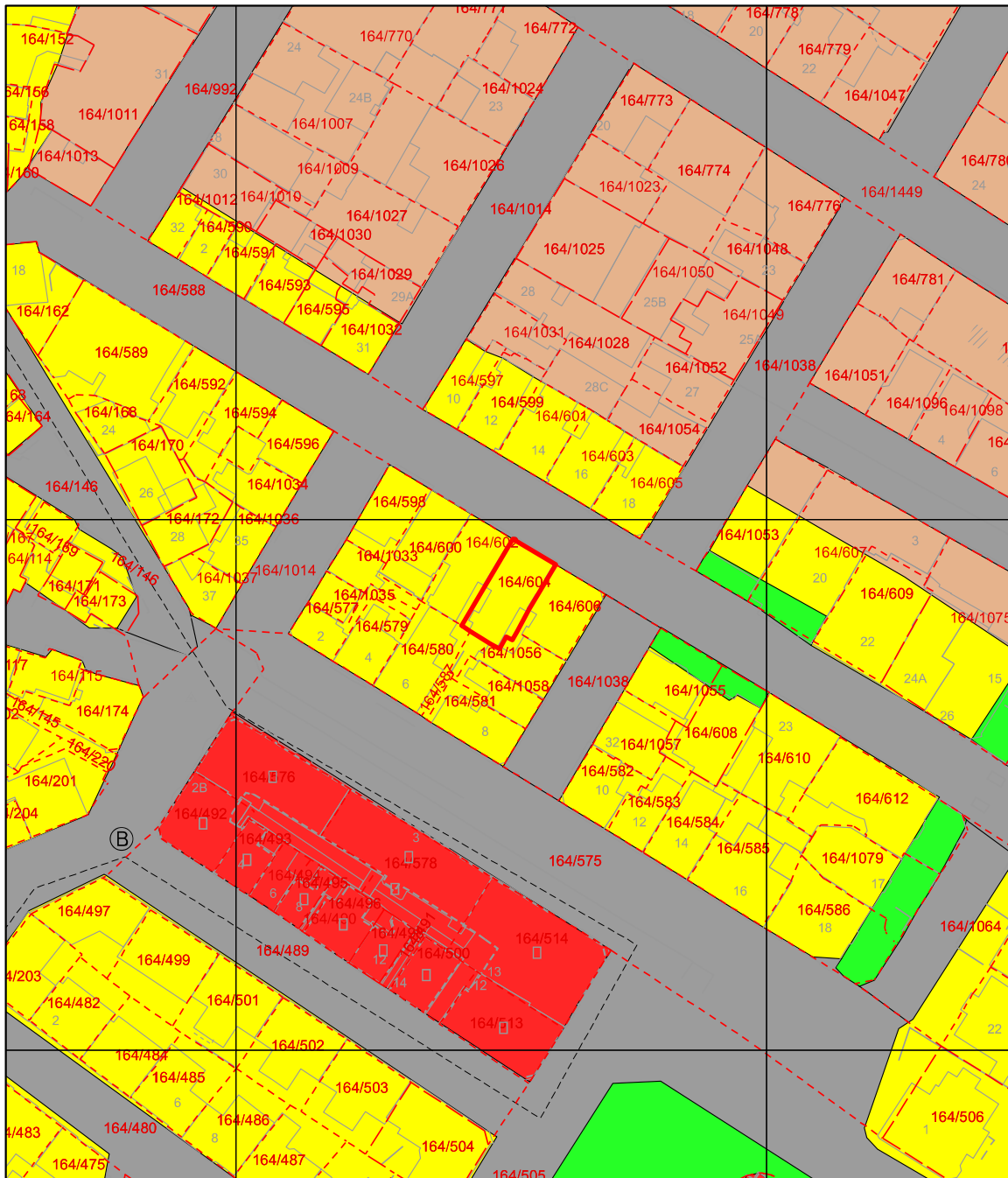
# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 15780000  
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/604/0/0  
Dato: 24.02.2025 Adresse: Rosenbergs-gaten 17










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

Eiendomsmerking (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde	<b>KDP Arealbruk-PBL1985</b>
	Arealformålgrense	
	Boligområde (N)	
	Offentlig bebyggelse (N)	
	Friområde (N)	
	Annet byggeområde (N)	
	Fotgjengerstrøk (N)	

# Nabolagsprofil

Rosenbergsgaten 17 - Nabolaget Sydneshaugen/Rosenbergsgaten - vurdert av 227 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Familier med barn**



## Offentlig transport

Komediebakken Linje FB50, FB51	5 min 0.4 km
Byparken Linje 1, 2	8 min 0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 1 km
Bergen Flesland	20 min

## Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	16 min 1.1 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 241 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Bergen Private Gymnas	12 min
Danielsen Intensivgymnas	14 min

«Rolig og koselig»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



## Kvalitet på skolene

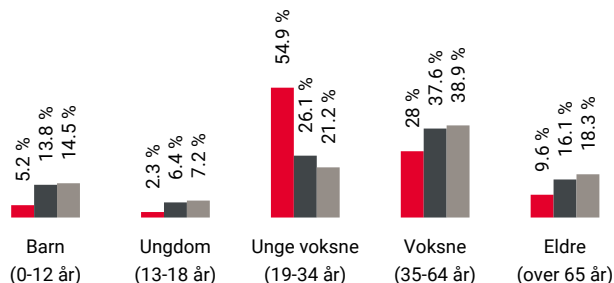
Bra 66/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydneshaugen/Rosenbergsga... 1 900	1 900	1 463
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Sammen Jekteviken barnehage (0-5 år) 95 barn	4 min 0.3 km
Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	6 min 0.4 km

## Dagligvare



Coop Extra Håkonsgaten Post i butikk	3 min 0.2 km
Bunnpris Torggaten Søndagsåpent	5 min 0.3 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 80/100

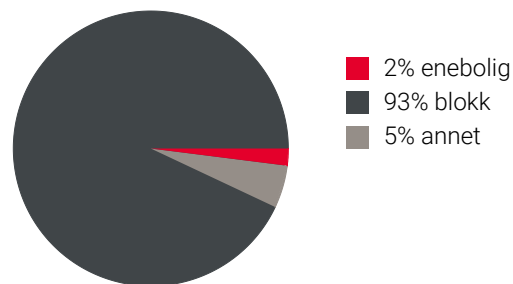
 **Aktivitetstilbud**  
Bra 75/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Bra 74/100

## Sport

-  Studentsenterets idrettshall 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Galgenbakken-verftet 14 min   
Ballspill 1 km
-  Sammen Vektortorget 4 min 
-  NEXT Bergen Sentrum 5 min 

## Boligmasse



«Fantastisk sentralt»

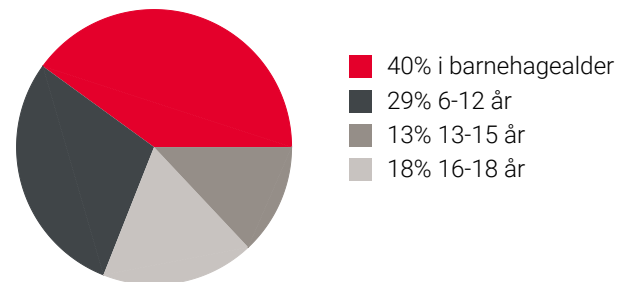
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sundt 6 min 
-  Vitusapotek Krinkelkroken 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

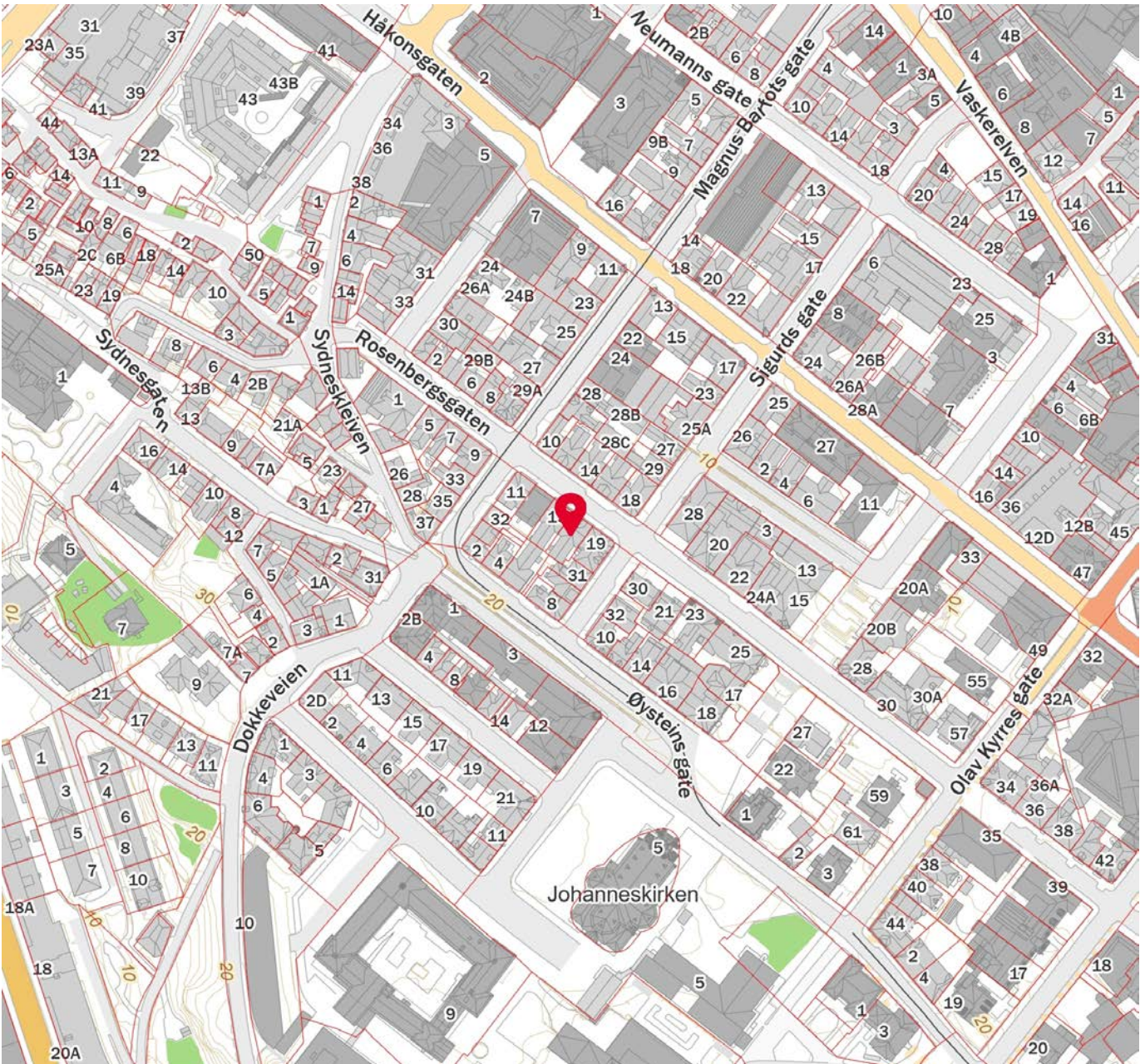


0% 60%

-  Sydneshaugen/Rosenbergsgaten
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Rosenbergsgaten 17  
5015 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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre