



aktiv.

C. Sundts gate 56, 5004 BERGEN

**Super leilighet med fire soverom,
stor stue, maritime omgivelser og
meget sentral beliggenhet!**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 207 349,-
Omkostn.: Kr 143 770,-
Total ink omk.: Kr 5 841 119,-
Felleskostn.: Kr 6 685,-
Selger: Karl Strydom Eidesund
Ann Mary Lauretta Marchong

Eidesund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 123/133 kvm
Tomtstr.: 617.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 136
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1503250207

Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere C. Sundts gate 56! En super leilighet i meget sentrale omgivelser. Boligen har fire soverom, trappefri adkomst og en stor stue med plass til mange gjester. Med sin sentrale men samtidig tilbaketrukne plassering, gode planløsning og mulighet for et soverom til er dette en bolig du virkelig ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Fire soverom med mulighet for et til
 - Praktisk planløsning på ett plan
 - Stor stue med plass til mange gjester
 - Sjøutsikt
 - Flere store vinduer
 - Trappefri adkomst
 - To eksterne boder i samme etasje
 - Supersentral beliggenhet
 - Gangavstand til det meste
 - Nærhet til fjell, sjø og natur
 - Kort vei til høyskoler og universitet

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Egenerklæring63

Nabolagsprofil.....74

Forbrukerinformasjon 118

Budskjema 119

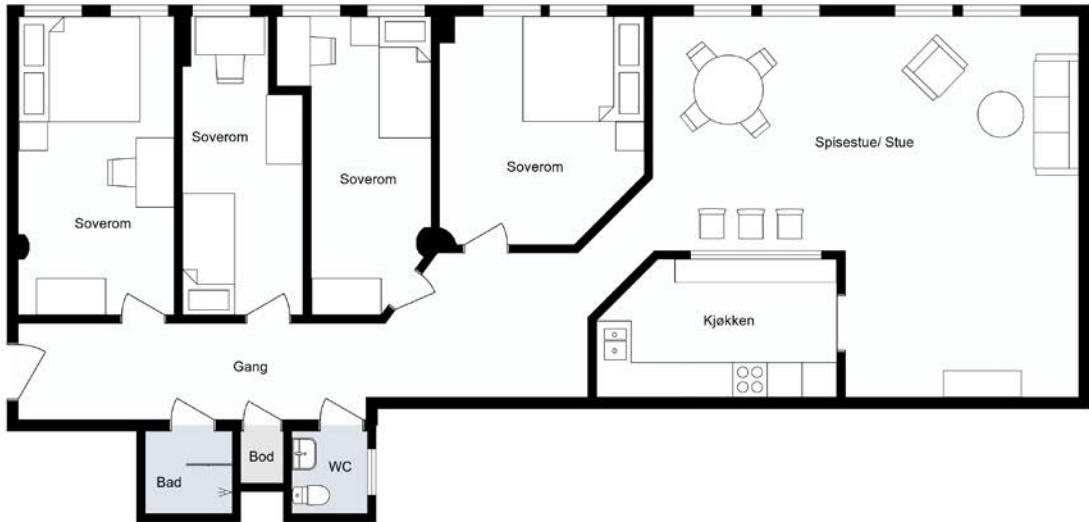


Plantegning:

2. etasje

C. Sundts gate 56

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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



















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 133 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 123 m² Entré / gang (18,0 m²), Dusjrom (2,1 m²), Soverom 1 (14,9 m²), Soverom 2 (11,2 m²), Soverom 3 (11,3 m²), Soverom 4 (13,0 m²), Stue/ kjøkken (46,0 m²), Kott (0,7 m²), WC (2,0 m²)
BRA-e: 10 m² Ekstern bod (4,9 m²), Ekstern bod (5,1 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 4,0 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder: Ca. 2,48 målt i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

617.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er for det meste bebygget.

Beliggenhet

Boligen befinner seg meget sentralt i sentrum med gangavstand til både Nordnes, Verftet og Fisketorget. Her kan du bosette deg i sentrale strøk, godt skjermet fra byens pulserende kulturliv, omgitt av maritime omgivelser.

Med sin sentrale plassering har man adkomst til bygget både fra C. Sundts gate, og to ulike innganger fra Strandgaten. Enkelt og greit for den som tar sykkelen til jobb eller skole.

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Tollboden, finner man like rundt hjørnet. I området er det ellers også kort vei til KIWI Strandgaten. For ytterligere flere butikker kan man enkelt spasere bort til Galleriet Kjøpesenter, Xhibition og Telegrafan. Her finner man alt man skulle trenge.

På en ellers grå dag kan turer til en av de mange koselige kaféene i området være et godt alternativ. Her kan blant annet nevnes Kippers Bar & Kafe USF, Løvetann Café & Bistro og Dromedar kaffebar. For en matbit er restaurantene Horn of Africa, Stefano, Pinocchio Mat og Vinbar og Basso Social alle gode alternativer.

For den tur og treningsslade er dette en ypperlig beliggenhet. Her kan man ta turen ut mot Nordnes med Nordnesparken, langs med Nøstet, rundt Vågen og Bryggen eller mot flere av de syv fjell. På Nordnes finner du også Nordnesbanen.

Skulle man ønske å trene innendørs er EVO Nordnes like over gaten. For ytterligere flere tilbud er MOVA Nordnes, NEXT Bergen sentrum og Trene Sammen Vektortorget alle gode alternativer.

Dersom man ønsker å ta del i byens kulturliv kan man ellers besøke Akvariet i Bergen, USF Verftet, Nordnes Sjøbad og Den Nationale Scene.

Til Torgallmenningen er det ca. 15 minutter å gå.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

- Skoler:
- Nordnes skole (1-7 kl.)
 - Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
 - St Paul skole (1-10 kl.)
 - Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
 - Rothaugen skole (8-10 kl.)
 - Bergen katedralskole
 - Danielsen Intensivgymnas
 - Universitetet i Bergen
 - Handelshøyskolen BI
 - Norges Handelshøyskole NHH
 - Fagskulen Vestland
 - Sonans Bergen

- Barnehager:
- Nordnes Oppveksttun Avd barnehage
 - Nykirken barnehage
 - Haugeveien barnehage
 - Klosteret barnehage
 - Solgården barnehage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Tollbodallmenningen, finner du like rundt svingen og byr på rute nummer 11. I området er det ellers kort vei til Strandkai terminalen med ytterligere ruter og båtkai.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse - byggemåte:
Grunnmur og fundamenter: Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig kledd med fasadeplater.

Tak/taktekking: Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, papp, feder/lekter og takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2003.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 22 år.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Nei.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?: Nei.

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

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

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja. Eviny Varsel om kontroll av elektriske anlegg, sak 338650 22/12-2023 - godkjent.

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

Tilleggskommentar:
Fikk denne rapporten fra styreleder i sameiet: Sameigets bygningsmasse og eigedom framstår i dag slik: Fasade: Ok tilstand. Fasadeplater fra byggjeår 1960 Ytre tak: Bra tilstand. Indre tak er betong Takrenner: Bra tilstand. Skifta 2012 Vindu: Bra tilstand. Skifta i 2012 Heis: Svært bra, ny i 2022, serviceavtale med leverandør. Vannrør: Svært bra, skiftet frå inntak i kjeller (ny hovudkran) 2022. Ventilasjon: Årleg service frå Bygg Og Ventilasjon A/ S Februar 2023 og Februar 2024. Vifter skifta ut med moderne vifter i 2025. Avløpsrør: Tilfredsstillande. Eldre soilrøyr som stigerøyr med stikkørøyr til kjøkken/bad i gamle leilegheiter. Rør frå 1999 i leilegheiter bygd ved reseksjonering (2-4 etg). El anlegg: Bra tilstand. Skita hovudtavle og inntakstavle i 2024. Eldre leidningsnett. Fremdeles nokre gamle sikringsskåp. BKK Elsikkerhet har hatt kontroll i sameiget 02.10.2014 og 22.02.24. Brann sentral: Svært bra. Ny 2017. Sjekk og skifte av batteri 2021 frå serviceelektrikaren. Test av sentral og detektorar av Teknisk industrivern i 2024.

Innhold
Aktiv eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har

gleden av å presentere C. Sundts gate 56! En super leilighet i meget sentrale omgivelser. Boligen har fire soverom, trappefri adkomst og en stor stue med plass til mange gjester. Med sin sentrale men samtidig tilbaketrukne plassering, gode planløsning og mulighet for et soverom til er dette en bolig du virkelig ikke vil gå glipp av!

Etter å ha tatt heisen opp til andre etasje, møtes du av en romslig entré med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. Her i fra har du direkte adkomst til samtlige rom i boligen. Midt i boligen er også gangen romslig og har plass til ønsket garderobeløsning.

Leilighetens stue er svært stor, malt i lyse moderne farger og har flere store vinduer som gir rikelig med lysinnslipp. Rommet lar seg enkelt møbleres i ulike soner med både sofagruppe og spisebordsgruppe. Her kan du ha hele familien på besøk samtidig!

Kjøkkenet finner sin velegnede plass ved siden av spisebordsgruppen, og er delvis lukket igjen. Praktisk for sosiale arrangementer og en hektisk hverdag. Kjøkkenet inneholder profilerte fronter/ vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Her er også fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Av hvitevarer er det stekeovn med keramisk platetopp fra Gram, integrert oppvaskmaksin fra Bosch og integrert ventilator.

Ved siden av kjøkkenet finner du plass til stort spisebord. Her kan gjestene nyte sjøutsikt, for samtidig å holde samtalen gående med kokken som kokkelerer på kjøkkenet.

Soverommene er alle av god størrelse og har plass til seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommene er også godt tilrettelagt for blant annet hjemmekontor. Praktisk for en travel hverdag.

Like utenfor soverommene kommer man til leilighetens dusj, bod og toalett. Dusjrommet inneholder dusjnische med vegg i glassbyggerstein samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

Toalettrommet inneholder vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning og gulvstående toalett. Her er også avtrekksventil på vegg.

Boligen disponerer også to eksterne boder i samme etasje.

Standard
Beskrivelse - innvendig:
Entré / gang (18,0 m²): Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Dusjrom (2,1 m²): Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Soverom 1 (14,9 m²): Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 2 (11,2 m²): Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 3 (11,3 m²): Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 4 (13,0 m²): Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Stue/kjøkken (46,0 m²): Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Porttelefon.

Kott (0,7 m²): Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling.

WC (2,0 m²): Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Overflater bærer preg av elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: En del slitasje på dører. Dørene til to av soverommene tar i karm. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Begrenset ventilering i leiligheten.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:
Ventilasjonsløsningen i leiligheten bør forbedres. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rom eller andre løsningen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dørblad bør skiftes. Vegg bør bygges opp for å hindre direkte vannsprut/søl. Evt. kan det vurderes å montere dusjvegg.

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Oppsprukkede mørtel- og silikonfuger.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres lokale utbedringer av fuger.

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Uoversiktlige overganger i sluk. Membran er smurt direkte på sluk (usikker løsning).
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å

få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Ventilasjon:
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (46,0 m²) > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Fuktsvelling på benkeplate.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Avvik er av visuell betydning. Innredning skiftes etter ønske/behov.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (46,0 m²) > Avtrekk:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Eldre ventilator med ukjent restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

Spesialrom > 2. etasje > WC (2,0 m²) > Overflater og konstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Elde/slitasje. Belegg har en del ujevnheter.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:
- verdenskart.
Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at følgende medfølger handelen:
- Alle tekniske installasjoner, løse/faste (ligger i skap), medfølger.
- Persienner og hyller i bod medfølger.

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

- Alle hvitevarer, dvs kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Fem parkeringsplasser i felles gårdsplass disponeres av sameiet og leies ut internt. Se vedtekter og konferer megler.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Polisenummer
28760732

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Energi
Oppvarming

El. varmekabler på bad. Panelovner.

Energikarakter
E

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 490 000

Kommunale avgifter
Kr 16 648

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 9 250

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 538 468

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 153 871

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Hentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 106 118 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
1314/29230

Felleskostnader inkluderer

Dekker vedlikehold, energi/andre driftskostnader, rentekostnader, avdrag på lån, revisjon/forsikring/kontigent o.l., forretningsførsel, lønn og honorarkostnader, finanskostnader - heis og rør, sameieavgift, kabel-TV/internett og ABRENS, 578/2 (173 - 2).

Fordeling:
Felleskostnader:
Finanskostnader - heis og rør: 1 997,- kr.
Sameieavgift: 3 418,- kr.

Tilleggsytelser: Kabel-TV: 580,- kr.

Objekt: ABRENS, 578/2 (173 - 2): 690,- kr.

Felleskostnadene økte fra 6 620,- kr til 6 685,- kr den 01.07.2025. Forskjellen på utgiftene er en økning i kostnaden til kabel-TV.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6685

Andel Fellesgjeld
Kr 207 349

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Andel fellesformue
Kr 47 992

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet C. Sundtsgate 56

Organisasjonsnummer
982 692 717

Om sameiet

Sameiet C.Sundtsgate 56 består av 36 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Sameiet har fellesvaskeri.

Styreleder: Syver Grepstad
Telefon: 91338565
E-post: syverg@yahoo.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366099631, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2025: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 10.06.2025: 3 998 112
Andel av saldo: 204 679
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2037)

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

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.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, så lenge det ikke er til sjenanse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 136, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/165/136/2:

27.09.1951 - Dokumentnr: 8280 - Bestemmelse om bebyggelse
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:136
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1961 - Dokumentnr: 5087 - Erklæring/avtale Best. om fyringsanlegg.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:136
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1962 - Dokumentnr: 6872 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:136
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1997 - Dokumentnr: 35483 - Erklæring/avtale
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedl.hold av nettstasjon i bygg
Rettighetshaver: BKK DISTRIBUTJON AS
Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:136
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1999 - Dokumentnr: 29339 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1999 - Dokumentnr: 29339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1314/29230
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 19, 21 - 36

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.01.2012, vedrørende rehabilitering/nytt bad bolig.
Det foreligger ferdigattest datert 22.02.2022,

vedrørende installering av heis.
Det foreligger ferdigattest datert 27.08.1999, vedrørende "bruksendring. Innredning 3. og 4. etasje".
Det foreligger ferdigattest datert 13.03.1963, vedrørende "4 og 10- etasjes bolig- og forretningsbygg i armert betong".
Det foreligger ferdigattest datert 09.10.1986, vedrørende nybygg av trafokiosk.
Det foreligger ferdigattest datert 11.06.1999, vedrørende "bruksendr.kontor" av "4 leiligheter".
Det foreligger ferdigattest datert 27.08.1999, vedrørende "endring kontor-/administrasjonsbygg".
Det foreligger ferdigattest datert 05.10.1977, vedrørende "innredning av butikklokale m.m.".

Følgende dokumentasjon er også mottatt:
Det foreligger byggetillatelse datert 07.02.1997, vedrørende bruksendring av kontor til bolig.
Det foreligger byggetillatelse datert 08.09.1995, vedrørende bruksendring av garasje-opphold.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens planløsning og stemplede tegninger fra 27.04.1998. I dagens planløsning er de to midterste soverommene, opprinnelig ett større soverom på tegninger fra 27.04.1998. I tilknytning til dagens løsning er det også etablert en dør til det ene soverommet ut mot gang. Videre er det i dagens planløsning er det fjernet fjernet en "åpning" mellom dagens gang og dagens spisestue/stue. Rommet mellom dagens "gang" og "spisestue/stue" er for øvrig også betegnet som "hall" på tegninger fra 27.04.1998. Det gjøres videre oppmerksom på at dagens kjøkken har åpnet veggen ut mot spisestue/stue delvis. Denne er lukket på tegnigner fra 27.04.1998. Til slutt gjøres det oppmerksom på at dagens innvendige "bod" er betegnet som "tavler."

på tegninger stemplet 27.04.1998 og at dagens "bad" er betegnet som "dusj".

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via fylkesveg og kommunal veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "ervervsbebyggelse" og "boligbebyggelse" iht. reguleringsplan på grunnen med følgende planinfo:

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 10090000
Plannavn: BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA
Ikrafttrådt: 27.11.1946
Dekningsgrad: 100,0 %

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: 1944-området
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 41,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 26,6 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Ikrafttrådt: 10.12.2001
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 15780000
Arealformål: Annet byggeområde
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 18740000
Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN

PlanID: 10030000
Plannavn: BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE

PlanID: 4000000
Plannavn: BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN

PlanID: 10420000 (opphevet)
Plannavn: BERGENHUS.TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
165/480 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer - lgangsettingstillatelse - 17.02.2025
165/133 - Ombygging - Kontor- og adm.bygning rådhus - Rammetillatelse - 24.04.2025

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer 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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert kulturminne, middelalderbyen Bergen - Byanlegg, med følgende info:

Art: Byanlegg

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet

Konferer megler.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

5 490 000 (Prisantydning)

207 349 (Andel av fellesgjeld)

5 697 349 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

142 420 (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))

143 770 (Omkostninger totalt)

154 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 841 119 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 852 019 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 854 819 (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 143 770

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 51 515,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale avgifter, annonsering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantesperre og innhenting av opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer

993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

19.08.2025

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)

C. Sundts gate 56, 5004 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 165, bnr. 136, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 20932-2702

Referansenummer: TV1194

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

5-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Ssb-nr: H0202.
To eksterne boder på hhv. 4,9 m² og 5,1 m².

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Nordnes. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse. Ca 5-10 minutters gange til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikk i gangavstand på Nordnes. Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Nordneshallen, Nordnes Idrettsplass, samt skoler som

Nordnes Skole, Handelshøyskolen BI, Danielsen skole, Fagskolen i Hordaland, Amalie Skrams Vidergående skole, Bergen Katedralskole, Metis Videregående skole, St. Paul Skole, Christi Krybbe skole og UIB mm. Kort vei til parkområde på Nordnes, Akvariet og Nordnes Sjøbad.

TOMT

Tomten er for det meste bebygget.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.
Adkomst til leilighet via trapp/heis.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig kledd med fasadeplater.

Tak/taktekking:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, papp, feder/lekter og takstein.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (18,0 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Dusjrom (2,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 1 (14,9 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 2 (11,2 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 3 (11,3 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom 4 (13,0 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.



Beskrivelse av eiendommen

Stue/kjøkken (46,0 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Porttelefon.

Kott (0,7 m²)

Betonggulv, ubehandlede flater på vegger og i himling.

WC (2,0 m²)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Sikringsskap med automatsikringer.
Porttelefon med monitor.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad.
Panelovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

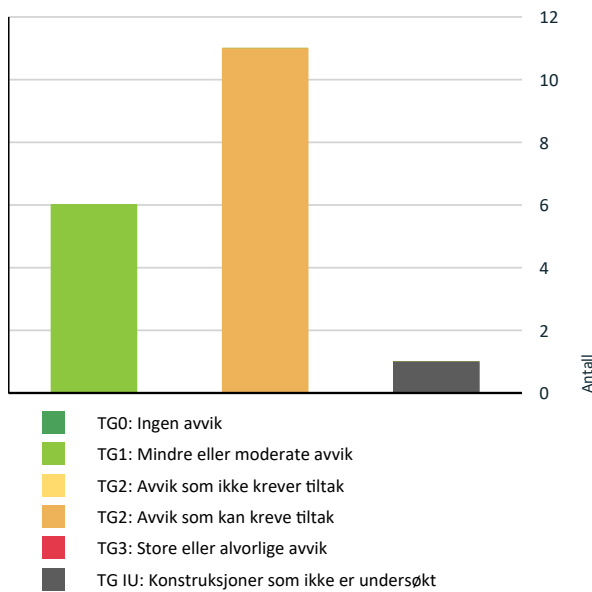
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- En del slitasje på dører.
- Dørene til to av soverommene tar i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Begrenset ventilering i leiligheten.

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Oppsprukkede mørtel- og silikonefuger.

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Uoversiktlige overganger i sluk. Membran er smurt direkte på sluk (usikker løsning).

Våtrom > 2. etasje > Dusjrom (2,1 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (46,0 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.
- Fuktsvelling på benkeplate.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (46,0 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Spesialrom > 2. etasje > WC (2,0 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje. Belegg har en del ujevnheter.



Sammendrag av boligens tilstand



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1950

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Oppgraderinger i regi av borettslaget:

- Heis fra 2022.
- Ny brannsentral i 2017.
- Vinduer fra 2012.
- Takrenner fra 2012.
- Nyere felles VA-ledninger.
- Nyere hovedtavle og inntakstavle.
- Årlig kontroll av ventilasjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med tre-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Finé entrédør med brannklasse B-30.
Dør fra 1961.

Porttelefon med monitor, montert i stue/kjøkken.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tynge møbler eller inventar.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyper, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og soverom, uten å registrere vesentlige skjevheter.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Konf. styret i sameiet for nærmere informasjon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Malte kompaktdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del slitasje på dører.
- Dørene til to av soverommene tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.



VÅTROM

2. ETASJE > DUSJROM (2,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Dusjnisje med vegg i glassbyggerstein samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil på vegg.

2. ETASJE > DUSJROM (2,1 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Dørblad bør skiftes. Vegg bør bygges opp for å hindre direkte vannsprut/søl. Evt. kan det vurderes å montere dusjvegg.



2. ETASJE > DUSJROM (2,1 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Oppsprukkede mørtel- og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale utbedringer av fuger.

2. ETASJE > DUSJROM (2,1 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med klemring (skjult). Smøremembran smurt direkte på sluk.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

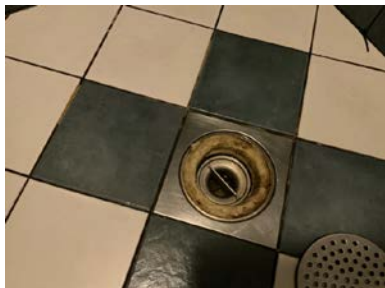
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Uoversiktlige overganger i sluk. Membran er smurt direkte på sluk (usikker løsning).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.



2. ETASJE > DUSJROM (2,1 M²)



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > DUSJROM (2,1 M²)

Ventilasjon

Avtreksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

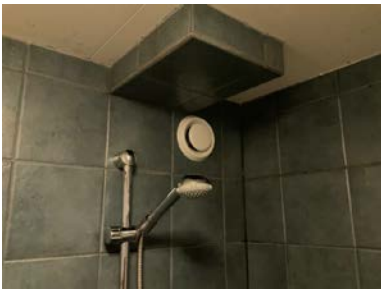
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



2. ETASJE > DUSJROM (2,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Sjakt/lettbetongvegger og naboileilighet mot dusjsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,0 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Integrert oppvaskmaskin fra Bosch
- Frittstående kjøleskap fra Gorenje

Integrert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.
- Fuktsvelling på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avvik er av visuell betydning. Innredning skiftes etter ønske/behov.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,0 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.



SPESIALROM

2. ETASJE > WC (2,0 M²)

Overflater og konstruksjon

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning og gulvstående toalett. Avtreksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje. Belegg har en del ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekraner på WC.

Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Forgreninger under servanter i plast.
Plastsluk.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilerings i leiligheten.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen i leiligheten bør forbedres.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rom eller andre løsningen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmesentral

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 63A, 1 kurs på 20A, 1 kurs på 15A og 2 kurser på 13A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn/BKK) i løpet av de siste fem årene. Det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne kontrollen, utover eventuell utbedring av påpekte avvik. For informasjon om anleggets tilstand vises det til gjeldende eltilsynsrapport. Det er ikke utført teknisk kontroll i forbindelse med denne tilstandsrapporten, og det er derfor heller ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG), da dette krever særskilt fagkompetanse og autorisasjon.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar



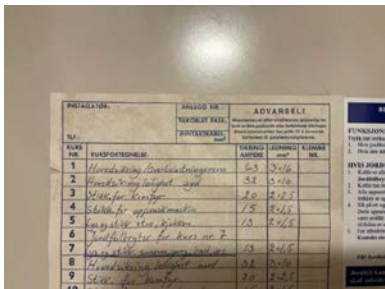
Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

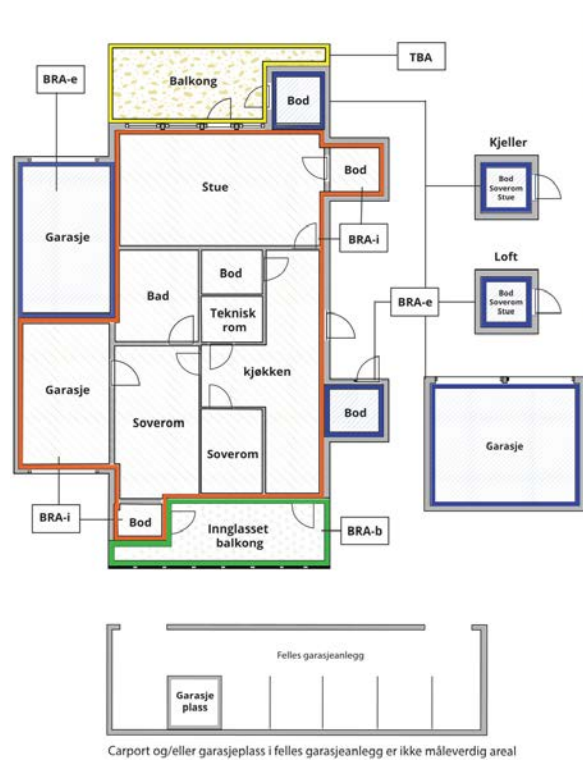
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	123			123	
2. etasje		10		10	
SUM	123	10			
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré / gang (18,0 m²), Dusjrom (2,1 m²), Soverom 1 (14,9 m²), Soverom 2 (11,2 m²), Soverom 3 (11,3 m²), Soverom 4 (13,0 m²), Stue/kjøkken (46,0 m²), Kott (0,7 m²), WC (2,0 m²)		
2. etasje		Ekstern bod (4,9 m²), Ekstern bod (5,1 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,0 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,48 målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	122	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Karl Strydom Eidesund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	136		2	617 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

C. Sundts gate 56

Hjemmelshaver

Eidesund Ann Mary Lauretta Marchong, Eidesund
Karl Strydom

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 670 000	2003



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	23.06.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	23.06.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.06.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2025	
2	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale bolikjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
 - Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250207	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann Mary Lauretta Marchong Eidesund	Karl Strydom Eidesund
Gateadresse	
C. Sundts gate 56	
Poststed	Postnr
BERGEN	5004
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eviny Varsel om kontroll av elektriske anlegg, sak 338650 22/12-2023 - godkjent

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250207

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

Document reference: 1503250207

Fikk denne rapporten fra styreleder i sameiet: Sameiets bygningsmasse og eigedom framstår i dag slik: Fasade: Ok tilstand. Fasadeplater fra byggjeår 1960 Ytre tak: Bra tilstand. Indre tak er betong Takrenner: Bra tilstand. Skifta 2012 Vindu: Bra tilstand. Skifta i 2012 Heis: Svært bra, ny i 2022, serviceavtale med leverandør. Vannrør: Svært bra, skiftet fra inntak i kjeller (ny hovedkran) 2022. Ventilasjon: Årleg service fra Bygg Og Ventilasjon A/S Februar 2023 og Februar 2024. Vifter skifta ut med moderne vifter i 2025. Avløpsrør: Tilfredsstillande. Eldre soilrør som stigerør med stikkørør til kjøkken/bad i gamle leilegheiter. Rør fra 1999 i leilegheiter bygd ved reseksjonering (2-4 etg). El anlegg: Bra tilstand. Skita hovudtavle og inntakstavle i 2024. Eldre leidningsnett. Fremdeles nokre gamle sikringsskåp. BKK Elsikkerhet har hatt kontroll i sameiet 02.10.2014 og 22.02.24. Brann sentral: Svært bra. Ny 2017. Sjekk og skifte av batteri 2021 fra serviceelektrikaren. Test av sentral og detektorar av Teknisk industrivern i 2024.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250207

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Marchong Eidesund	cc2e17fae86672cf16becc cdb80219b4f1b77541	18.06.2025 21:34:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Strydom Eidesund	219eb44ef5d9885df0faf4 df9be07dc4abdfb250	18.06.2025 21:28:54 UTC	Signer authenticated by One time code

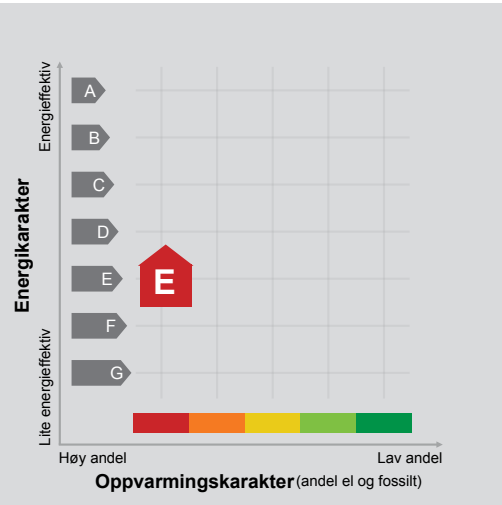
Document reference: 1503250207

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

ENERGIATTEST



Adresse	C. Sundts gate 56
Postnummer	5004
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139851579
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-133312
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 374 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 374 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1951
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Nabolagsprofil

C. Sundts gate 56 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandgaten Linje 11	2 min	0.1 km
Byparken Linje 1, 2	16 min	1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min	1.8 km
Bergen Flesland	22 min	

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	5 min	0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	17 min	1.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	20 min	1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	22 min	1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	11 min	4 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	18 min	1.4 km
Danielsen Intensivgymnas	18 min	

«Meget sentralt og ingen gjennomgangstrafikk.
Hyggelige naboer og kort vei til arbeid.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

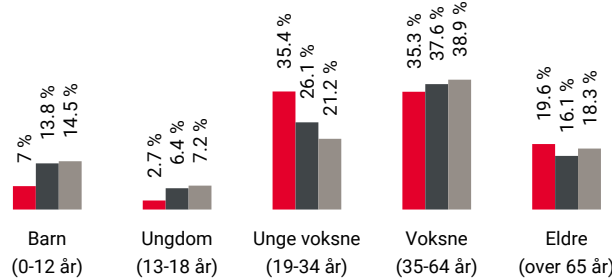
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordnes	2 558	1 862
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordnes Oppveksttun Avd barnehage (0-5 år) 37 barn	5 min	0.3 km
Nykirken barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min	0.3 km
Haugeveien barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Strandgaten Bergen	2 min	
Rema 1000 Tollboden Post i butikk	2 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 79/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



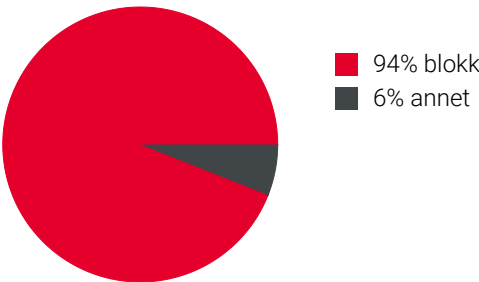
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100

Sport

Nordnesveien balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
Nordnes skole Aktivitetshall	5 min	0.3 km
EVO Nordnes	3 min	
MOVA Nordnes	8 min	

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

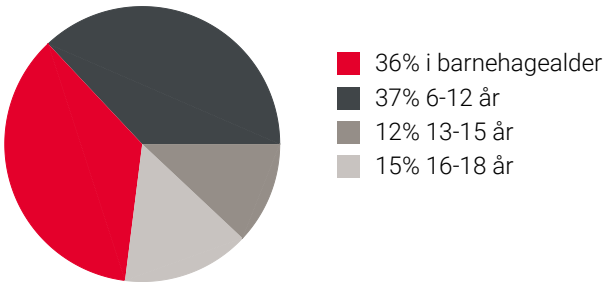
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kløverhuset	11 min
Apotek 1 Svanen Bergen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

60%

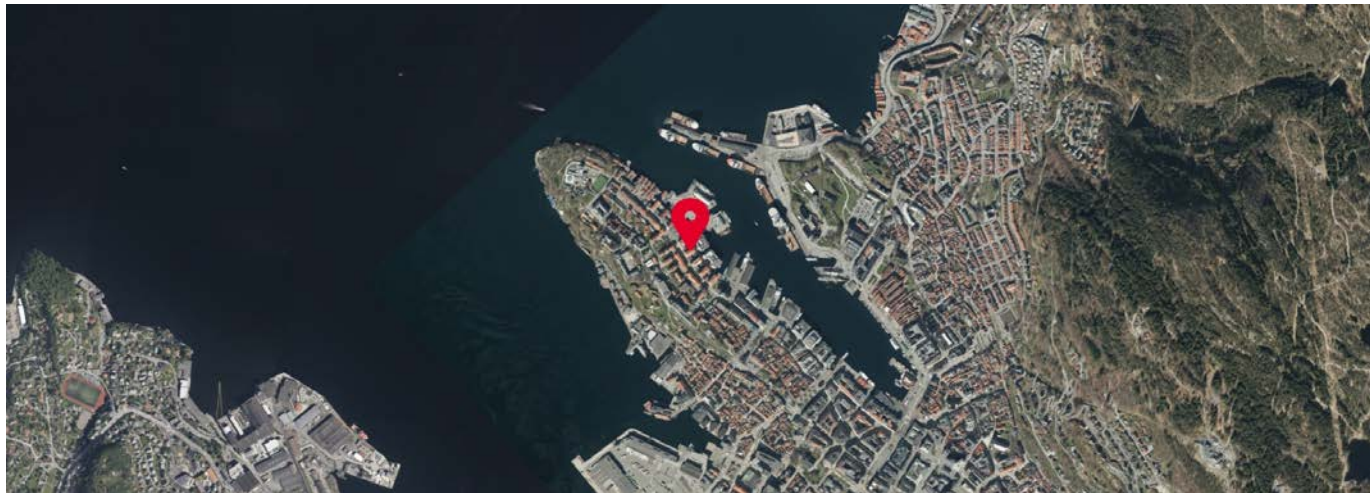
Nordnes

Bergen

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Årsberetning 2024 for Seksjonssameiet C. Sundts gate 56

Verksemda sin art og lokalisering

Sameiget består av 39 seksjonar, 36 bustadseksjonar og 3 næringsseksjonar av eigendommen Gnr 165 og Bnr. 136, adresse i C. Sundts gate 56 5005 Bergen. Formålet med sameiget er å ivareta drifta av sameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 gjennomført 2 formelle møte og 1 generalforsamling i tillegg til fortløpande uformell kontakt og diskusjon.

Styrets viktigaste arbeidsoppgåver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Dagleg drift av sameiget
- Budsjett og rekneskap
- Normalt vedlikehald
- Utskifting av hovudtale og inntakstavle straum.
- Utskifting av felles varmtvannsberedere.
- Gjennomført anbudsrunde for lverandø av vaktmester og vaske tenester
- Internkontroll
- Anna oppfølging av spørsmål og behov frå sameigarar har blitt handtert fortløpande.

I året som kommer meiner styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Vedlikehald av fellesområde.
- Elektriske installasjonar
- Jobbe med vedlikehaldsplan.
- Utarbeide oversikt over tilhørighet for boder.
- Vurdere eventuelle behov for ekstraordinært vedlikehald.

Vedlikehald og utbetringar

Styret har i løpet av året utført følgande større vedlikehaldsoppgåver:

- Utskifting av hovudtale og inntakstavle straum.
- Utskifting av felles varmtvannsberedere.

Følgande vedlikehaldsoppgåver står att/er planlagt utført:

- Preventivt vedlikehald
- Utarbeide oversikt over eigarskap bodar
- Vurdere oppgradering postkasser

Sameigets bygningsmasse og eigedom framstår i dag slik:

Bygningsmasse er tilfredsstillande.

- Fasade: Bra tilstand. Fasadeplater frå byggjeår 1960
- Ytre tak: Bra tilstand.
- Takrenner: Bra tilstand. Skiftet 2012
- Vindu: Bra tilstand. Skiftet i 2012
- Heis: Svært bra, ny i 2022, serviceavtale med leverandør.
- Vannrør: Svært bra, skiftet frå inntak i kjeller (ny hovudkran) 2022.
- Ventilasjon: Årleg service frå Bygg Og Ventilasjon A/S Februar 2023 og Februar 2024.
- Avløpsrør, tilfredsstillande. Eldre soilrør som stigerør med stikkrør til kjøkken/bad i gamle leilegheiter. Rør frå 1999 i leilegheiter bygd ved reseksjonering (2-4 etg). Noko problem ved overgang frå nye røy inn i stierør i visse leiligheter. Behov for at kvar sameigar tek omsyn til dette og spyler med varmt vatn/zalo regelmessig.
- El anlegg: Bra tilstand. Skita hovudtavle og inntakstavle i 2024. Eldre leidningsnett. Fremdeles nokre gamle sikringsskåp. BKK Elsikkerhet har hatt kontroll i sameiget 02.10.2014 og 22.02.24.
- Brann sentral: Svært bra. Ny 2017. Sjekk og skifte av batteri 2021 frå serviceelektrikaren. Test av sentral og detektorar av Teknisk industrivern i 2024.

Økonomi

To store vedlikehaldsprosjekt vart avslutta i 2022. Kostnader for prosjekta vart løpende betalt ved kreditt hjå Vestbo som har medført eit underskot på rekneskapen og negativ eigenkapital for 2021 og 2022. Finansiering er gjennomført ved opptak av banklån. I prosjektperioden vart utgiftene betalt ved hjelp av kreditt frå Vestbo. Prosjekta og låneopptak er fullført. Etter dette har sameiget gjennomført løypande vedlikehaldsprosjekt finansierte over vanleg driftrekneskap. Sameiget legg opp til positivt resultat for 2025.

Internkontroll

Styret har i tillegg til vaktmeister ført tilsyn med eigendommen. Internkontrollrutinar er gjennomgått. Vaktmeister gjennomfører kontroll av tekniske anlegg som varmtvatn og liknande kvar andre veke. Heiskontrollen og Ingeniør Stein Knutsen AS gjennomfører rutinemessig kontroll og vedlikehald av heis. Teknisk Industrivern AS har serviceavtale for brannvern Bygg Og Ventilasjon A/S gjennomfører service og tilsyn ventilasjon

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameigets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameigets revisor er Ernst & Young AS
Sameigets forsikringsselskap er Sparebank 1.
Sameiget har fullverdforsikring på eigedomsmassen. Forsikringssum: 154 959 144 kr
Sameigets eigenandel ved skade er kr 25 000. Ved skader forårsaka av eigar/bebuar, må eiger sjølv dekke eigenandel. Innbu og lausøyre må forsikrast av den enkelte.
Det er siste år ikkje registrert skadesaker

Henninger i tilknyting til skadesaker rettes til Styreleder

Styresamansetjing/ andre tillitsvalte

Styret har sidan generalforsamling 2024 bestått av:

- Syver Grepstad, leder, valt for 2 år i 2024
- Martin Moland, styremedlem, valt for 2 år i 2023
- Erlend Lone, styremedlem, valt for 2 år i 2023
- Yngvar Skar, varamedlem, valt for 1 år i 2023

Av styrets medlemmer er følgande på val:

- 2 x styremedlem og varamedlem

Bergen, 22.06.2025

Styreleder

Innkalling ordinært årsmøte 30.06.2025
Sameiet C. Sundtsgate 56

Møtet vert gjennomført elektronisk klokka 20:00.

DAGSORDEN

Sak 1/2025 - Kontinuering

- a. Status frammøte (seksjonar og stemmer inklusive fullmakter)
- b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- c. Val av møteleder
- d. Val av referent
- e. Val av en sameigar til å underteikne protokollen

Sak 2/2025 - Styret informerer om året 2024

Informasjonsskrivet ”Årsberetning 2024” er vedlagt innkallinga (vedlegg 1).

Sak 3/2025 - Godkjenning av årsregnskapet for året 2025 og revisjonsberetninga.

Årsregnskapet (vedlegg 3) og revisjonsberetninga (vedlegg 4) er vedlagt innkallinga.

Forslag til vedtak: Sameiget godkjenner rekneskapen for 2023 og tek revisjonsberetninga til etterretning.

Sak 3/2025 - Fastsetting av godtgjersle til styret for året 2024.

Det har vore gjennomført nokre prosjekt ut over vanlig drift. Omfanget har derimot ikkje vore stort nok til at det er behov for godtgjersle ut over normalt styrehonorar.

Forslag til vedtak:

Normalt styrehonorar vert sett til kroner 55.000 som styret sjølv fordeler seg imellom.

Dersom styret ikkje vert einstemmig om fordeling av honorar skal følgande fordelingsnøkkel leggjast til grunn: Styreleiar: 60 % Styremedlem 1: 20% Styremedlem 2: 20%.

Sak 4/2025 - Val av nye representantar til styret.

Funksjonstid for styremedlem er 2 år.

Syver Grepstad vart vald på generalforsamling i 2024.

Martin Moland og Erlend Lone vart vald på generalforsamling i 2023.

Funksjonstid for varamedlem er 1 år.

Yngvar Skår vart vald på generalforsamling i 2023.

Noverande styreleier Syver Grepstad stiller som kandidat.

Eventuelle andre kandidatar kan førehandsmelde interesse eller stille som kandidat under generalforsamlinga.

Ta gjerne kontakt med styreleiar om de har spørsmål.

Plassane på vel er:

Styremedlem

Styremedlem

Vara

Sak 5/2025 - Vedlikehaldsprosjekt 2025

- Vurdere opprusting av fellesområde (inngangsparti, bak-gang, trappeoppgang ol.)
- Utarbeide oversikt bodar
- Askebeger utanfor hovudinngang

Bergen, 22.06.2024

Vedlegg:

- 1- Årsberetning Sameiet C. Sundtsgt. 56
- 2- Signert årsregnskap Sameiet C. Sundtsgt. 56
- 3- Revisjonsberetning Sameiet C. Sundtsgt. 56
- 4- Vedtekter i Sameiet C. Sundtsgt. 56
- 5- Fullmaktskjema

Referat ordinært årsmøte 30.06.2025
Sameiet C. Sundtsgate 56

Møtet vart gjennomført elektronisk klokka 20:00 på teams. Link til møtet var delt til alle deltakarar på forhånd.

DAGSORDEN

Sak 1/2025 - Kontinuering

- a. Status frammøte (seksjonar og stemmer inklusive fullmakter)
 - Erlend 901
 - Yngvar 803
 - Tonje 702
 - Kjell Ove 804
 - Boris FRP
 - Martin 703
 - Jonas 504
 - Karl 202
 - Linnea 305
 - Halid 801
 - Matilde 603
 - Synna 603
 - Syver 306
- b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - Godkjent
- c. Val av møteleder
 - Syver Grepstad
- d. Val av referent
 - Syver Grepstad
- e. Val av en sameigar til å underteikne protokollen
 - Yngvar Skar

Sak 2/2025 - Styret informerer om året 2024

Styret forklarte arbeidet som var gjennomført i 2024. Informasjonsskrivet ”Årsberetning 2024” var vedlagt innkallinga (vedlegg 1). Deltakarar var gjeve moglegheita til å stille spørsmål.

Sak 3/2025 - Godkjenning av årsregnskapet for året 2024 og revisjonsberetninga.

Styret gjekk gjennom rekneskap for 2024. Årsregnskapet (vedlegg 3) og revisjonsberetninga (vedlegg 4) var vedlagt innkallinga.

Forslag til vedtak: Sameiget godkjenner rekneskapen for 2024 og tek revisjonsberetninga til etterretning.

Forslag til vedtak vart einstemmig vedtatt

Sak 3/2025 - Fastsetting av godtgjersle til styret for året 2024.

Det har vore gjennomført nokre prosjekt ut over vanlig drift. Omfanget har derimot ikkje vore stort nok til at det er behov for godtgjersle ut over normalt styrehonorar.

Forslag til vedtak:

Normalt styrehonorar vert sett til kroner 55.000 som styret sjølv fordeler seg imellom. Dersom styret ikkje vert einstemmig om fordeling av honorar skal følgande fordelingsnøkkel leggjast til grunn: Styreleiar: 60 % Styremedlem 1: 20% Styremedlem 2: 20%.

Forslag til vedtak einstemmig vedtatt

Sak 4/2025 - Val av nye representantar til styret.

Funksjonstid for styremedlem er 2 år.
Syver Grepstad vart vald på generalforsamling i 2024.
Martin Moland og Erlend Lone vart vald på generalforsamling i 2023, var på val.

2 plasser som styremedlem på valg, totalt to kandidatar

- Yngvar Skar
- Erlend Lone

1 plasser som styremedlem på valg, totalt ein kandidatar

- Kjell Ove Småraas

Alle kandidatar valt einstemmig

Sak 5/2025 - Vedlikehaldsprosjekt 2025

Diskuterte moglege vedlikehaldsprosjekt for 2025

- Vurdere opprusting av fellesområde (inngangsparti, bak-gang, trappeoppgang ol.), Inkludert mulighet for å etablere sykkelparkering.
- Utarbeide oversikt bodar – er i gang.
- Askebeger utanfor hovudinngang

Ordet fritt for sameigarar å komme med saker som opptek dei.

- Det er til tider problem med bråk etter klokka 23:00 – ut over sporadiske arrangement som skal varslast skal det være stille på natt. Styret sender ut husreglement som påminning. Bebbuarar blir oppfordra til å sende klage dersom det er problem med bråk over tid frå spesifikke leiligheiter.
- Verdi sjølvmelding – Det kom fram informasjon om at verdi på sjølvmelding er høgare enn reell verdi for somme seksjonar. Dersom reel markedsverdi er lågare enn vedi i sjølvmelding er det muig å klage. Det er solgt 6 leiligheter i 2024 og 2025 med gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 63.700. Det er varierende tilstand på dei solgte leilighetene.
 - 54m2 – 3.200.000
 - 51m2 – 4.000.000
 - 48m2 – 3.000.000
 - 56m2 – 3.220.000
 - 48m2 – 2.990.000
 - 48m2 – 3.020.000
- Det manglar ein plansje for detektorar – Styret har denne i PDF og vil gjennomføre utskifting.

Bergen, 30.06.2025


Syver Grepstad
Styreleiar

Yngvar Skar
Leilegheit 803

Innkalling ordinært årsmøte 26.06.2024 Sameiet C. Sundtsgate 56

Møtet vert gjennomført i FRP sine lokal i C. Sundtsgate 56 klokka 18:00.

DAGSORDEN

Sak 1/2024 - Kontinuering

- a. Status frammøte (seksjonar og stemmer inklusive fullmakter)
- b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- c. Val av møteleder
- d. Val av referent
- e. Val av en sameigar til å underteikne protokollen

Sak 2/2024 - Styret informerer om året 2023

Informasjonsskrivet ”Årsberetning 2023” er vedlagt innkallinga (vedlegg 1).

Sak 3/2024 - Godkjenning av årsregnskapet for året 2023 og revisjonsberetninga.

Årsregnskapet (vedlegg 3) og revisjonsberetninga (vedlegg 4) er vedlagt innkallinga.

Forslag til vedtak: Sameiget godkjenner rekneskapen for 2023 og tek revisjonsberetninga til etterretning.

Sak 3/2024 - Fastsetting av godtgjersle til styret for året 2023.

Det har vore gjennomført nokre prosjekt ut over vanlig drift. Omfanget har derimot ikkje vore stort nok til at det er behov for godtgjersle ut over normalt styrehonorar.

Forslag til vedtak:

Normalt styrehonorar vert sett til kroner 55.000 som styret sjølv fordeler seg imellom. Dersom styret ikkje vert einstemmig om fordeling av honorar skal følgande fordelingsnøkkel leggjast til grunn: Styreleiar: 60 % Styremedlem 1: 20% Styremedlem 2: 20%.

Sak 4/2023 - Val av nye representantar til styret.

Funksjonstid for styremedlem er 2 år.

Syver Grepstad vart vald på generalforsamling i 2022.

Lars-Håkon Fjelltvøit og Erlend Lone vart vald på generalforsamling i 2023.

Funksjonstid for varamedlem er 1 år.

Martin Moland vart vald på generalforsamling i 2022.

Noverande styreleier Syver Grepstad stiller som kandidat.

Eventuelle andre kandidatar kan førehandsmelde interesse eller stille som kandidat under generalforsamlinga.

Ta gjerne kontakt med styreleiar om de har spørsmål.

Plassane på vel er:

Styreleiar

Vara

- Sak 5/2022 - Vedlikehaldsprosjekt 2024
- Utrede oppgradering av hovudtale
 - Vurdere opprusting av fellesområde (inngangsparti, bak-gang, trappeoppgang ol.)
 - Utarbeide oversikt bodar
 - Askebeger utanfor hovudinngang
 - Utbetring murpuss for vindauge ved nedgang i bakgård

- Sak 6/2023 – Vidare drift parkering
- Moglegheit for døgnkontinuerleg drift av ventilasjon.

Sak 7/2023 – Val av elektronisk låssystem for leilegheiter

Bergen, 18.06.2024

- Vedlegg:
- 1- Årsberetning Sameiet C. Sundtsgt. 56
 - 2- Signert årsregnskap Sameiet C. Sundtsgt. 56
 - 3- Revisjonsberetning Sameiet C. Sundtsgt. 56
 - 4- Vedtekter i Sameiet C. Sundtsgt. 56
 - 5- Fullmaktskjema

Årsberetning 2023 for Seksjonssameiet C. Sundtsgate 56

Verksemda sin art og lokalisering

Sameiget består av 39 seksjonar, 36 bustadseksjonar og 3 næringsseksjonar av eigendommen Gnr 165 og Bnr. 136, adresse i C. Sundts gate 56 5005 Bergen. Formålet med sameiget er å ivareta drifta av sameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 3 formelle møte og 1 generalforsamling i tillegg til fortløpande uformell kontakt og diskusjon.

Styrets viktigaste arbeidsoppgåver i beretningsperioden har vært organisering av:

Dagleg drift av sameiget
Budsjett og rekneskap
Normalt vedlikehald
Oppgradering av defekte nødllys i fellesareal
Oppgraderinga av elektrisk anlegg i trappeoppgang
Maling av trappeoppgang
Utskifting av låsesystem til ytterdører
Internkontroll
Anna oppfølging av spørsmål og behov frå sameigarar har blitt handtert fortløpande.

I året som kommer meiner styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Vedlikehald av fellesområde.
Elektriske installasjonar
Jobbe med vedlikehaldsplan.
Utarbeide oversikt over tilhørighet for boder.
Vurdere eventuelle behov for ekstraordinært vedlikehald.

Vedlikehald og utbetringar

Styret har i løpet av året utført følgande større vedlikehaldsoppgåver:

- Utskifting av port telefon
- Utbering av reklamasjonar heis
- Oppgradering vaskeloft (Oppgradert elektrisk anlegg, nye maskiner, nytt betalingssystem)
- Nye brannapparat hele bygget
- Oppretting serviceavtale brannvern med Teknisk Industrivern AS

Følgande vedlikehaldsoppgåver står att/er planlagt utført:

- Preventivt vedlikehald
- Utarbeide oversikt over eigarskap bodar
- Vurdere utskifting hovudtale
- Vurdere oppgradering postkasser

Det er gjennomført ein dugnad der ein rydda deler av fellesareal.

Sameigets bygningsmasse og eigedom framstår i dag slik:

Bygningsmasse er tilfredsstillande.

- Fasade: Bra tilstand. Fasadeplater frå byggjeår 1960
- Ytre tak: Bra tilstand.
- Takrenner: Bra tilstand. Skiftet 2012
- Vindu: Bra tilstand. Skiftet i 2012
- Heis: Svært bra, ny i 2022, serviceavtale med leverandør.
- Vannrør: Svært bra, skiftet frå inntak i kjeller (ny hovudkrav) 2022.
- Ventilasjon: Årleg service frå Bygg Og Ventilasjon A/S Februar 2023 og Februar 2024.
- Avløpsrør, tilfredsstillande. Eldre soilrør som stigerør med stikkrør til kjøkken/bad i gamle leilegheiter. Rør frå 1999 i leilegheiter bygd ved reseksjonering (2-4 etg). Noko problem ved overgang frå nye rør inn i stierør i visse leiligheter. Behov for at kvar sameigar tek omsyn til dette og spyler med varmt vatn/zalo regelmessig.
- El anlegg: Bra tilstand. Eldre leidningsnett og hovudtale. Fremdeles nokre gamle sikringsskåp. Overflatisk sjekk av hovudtale i 2021 frå P&G i høve arbeid med ny kabel. BKK Elsikkerhet hadde forgje kontroll i sameiget 02.10.2014 og gjennomførte ny kontroll 22.02.24.
- Brann sentral: Svært bra. Ny 2017. Sjekk og skifte av batteri 2021 frå serviceelektrikaren. Test av sentral og detektorar av Teknisk industrivern i 2024.

Økonomi

To store vedlikehaldsprosjekt vart avslutta i 2022. Kostnader for prosjekta vart løpende betalt ved kreditt hjå Vestbo som har medført eit underskot på rekneskapen og negativ eigenkapital for 2021 og 2022. Finansiering er gjennomført ved opptak av banklån. I prosjektperioden vart utgiftene betalt ved hjelp av kreditt frå Vestbo. Prosjekta og låneopptak er fullført og sameiget legg opp til positivt resultat for 2023.

Internkontroll

Styret har i tillegg til vaktmeister ført tilsyn med eigendommen. Internkontrollrutinar er gjennomgått.

Vaktmeister gjennomfører kontroll av tekniske anlegg som varmtvatn og liknande kvar andre veke.

Heiskontrollen og Ingeniør Stein Knutsen AS gjennomfører rutinemessig kontroll og vedlikehald av heis.

Teknisk Industrivern AS har serviceavtale for brannvern

Bygg Og Ventilasjon A/S gjennomfører service og tilsyn ventilasjon

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameigets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameigets revisor er Ernst & Young AS

Sameigets forsikringsselskap er Sparebank 1.

Sameiget har fullverdforsikring på eigedomsmassen. Forsikringssum: 154 959 144 kr

Sameigets eigenandel ved skade er kr 25 000. Ved skader forårsaka av eigar/bebuar, må eiger sjølv dekke eigenandel. Innbu og lausøyre må forsikrast av den enkelte.

Det er siste år ikkje registrert skadesaker

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Styreleder

Styresamansetjing/ andre tillitsvalte

Styret har sidan generalforsamling 2023 bestått av:

- Syver Grepstad, leder, valt for 2 år i 2022
- Lars-Håkon Fjelltveit, styremedlem, valt for 2 år i 2023
- Erlend Lone, styremedlem, valt for 2 år i 2023
- Martin Moland varamedlem, valt for 1 år i 2023

Av styrets medlemmer er følgande på val:

- 1 x styreleiar og varamedlem

Bergen, 23.05.2023

Styreleder

578 Sameiet C.Sundtsgate 56 RESULTATREGNSKAP 2023					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		942 508	1 044 068	943 310	943 608
Innkrevde finanskostnader		440 931	0	427 044	468 096
Andre inntekter	5	223 700	195 000	222 960	238 080
SUM INNETEKTER		1 607 139	1 239 068	1 593 314	1 649 784
KOSTNADER:					
Styrehonorar	6	50 000	90 000	50 000	53 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	6	7 050	12 690	7 050	7 473
Avskrivninger	2	20 975	0	0	0
Forretningsførsel		52 434	50 058	52 433	55 396
Andre honorarer		2 250	5 250	0	4 875
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		-82 205	164 156	180 000	86 212
Energikostnader		72 842	74 014	90 760	72 120
Andre driftskostnader	7	426 699	312 621	299 376	339 650
Vedlikehold	8	407 939	2 763 198	365 000	475 000
SUM KOSTNADER		965 984	3 479 487	1 052 619	1 102 226
DRIFTSRESULTAT		641 155	-2 240 419	540 695	547 558
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		20 191	7 283	0	0
Individuelle finanskostnader		243 095	47 721	237 154	271 216
Finanskostnader		0	99 958	0	0
NETTO FINANSPOSTER		-222 904	-140 396	-237 154	-271 216
ÅRSRESULTAT	1, 3	418 250	-2 380 815	303 541	276 342
Overføringer og disponeringer		418 250	-2 380 815	0	0

578 Sameiet C.Sundtsgate 56 BALANSE 2023			
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Inventar og utstyr	2	83 900	104 875
Sum anleggsmidler		83 900	104 875
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		30 105	44 408
Vestbo i mellomregning		1 368 181	948 621
Andre fordringer		48 128	28 316
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		15 740	0
Sum omløpsmidler		1 462 154	1 021 345
SUM EIENDELER		1 546 054	1 126 220

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	-3 032 212	-3 450 462
Sum opptjent egenkapital		-3 032 212	-3 450 462
Sum egenkapital	3	-3 032 212	-3 450 462
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	4	4 247 064	4 444 900
Sum langsiktig gjeld:		4 247 064	4 444 900
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		229 508	63 661
Kortsiktig gjeld/byggelån		39 657	9 222
Annen kortsiktig gjeld		62 038	58 899
Sum kortsiktig gjeld		331 202	131 782
Sum gjeld:		4 578 266	4 576 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 546 054	1 126 220

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Syver Grepstad
Styreleder

Erlend Lone
Styremedlem

Lars-Håkon Fjelltveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddelLangsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler		
	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	889 563	-1 069 647
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	418 250	-2 380 815
Tilbakeføring av avskrivning	20 975	0
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-104 875
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-197 836	4 444 900
B. Årets endring i disponible midler	241 389	1 959 210
C. Disponible midler	1 130 952	889 563
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 368 181	948 621
Kortsiktige fordringer	78 233	72 725
Kontanter og bankinnskudd	15 740	0
Omløpsmidler	1 462 154	1 021 345
Kortsiktig gjeld	-331 202	-131 782
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 130 952	889 563

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Vaskemaskin og tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	104 875
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 975
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	83 900
Årets avskrivninger :	20 975
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

Note 3 - Egenkapital			
	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i år</u>			
Annen egenkapital	-3 450 462	418 250	-3 032 212
Sum egenkapital 31.12.	-3 450 462	418 250	-3 032 212
Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales dekker alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån. Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne			
Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet			
<u>Note 4 - Langsiktig gjeld</u>			
Kreditor:	DNB Bank ASA		
Formål:	Vedlikehold utskiftning av heis og utbedring av rør		
Lånenummer:	16366099631		
Lånetype:	Annuitet		
Opptaksår:	2022		
Rentesats:	6.35 %		
Betingelser:	Flytende		
Beregnet innfridd:	30.09.2037		
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000		
Lånesaldo 01.01:	4 444 900		
Avdrag i perioden:	197 836		
Lånesaldo 31.12:	4 247 064		
Saldo 5 år frem i tid:	3 120 513		

Note 5 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	207 360	194 400
3849 Diverse leieinntekter	600	600
3855 Inntekter fellesvaskeri	15 740	0
Sum	223 700	195 000
Kto.3855 inntekter felles vaskeri (Airwallet)		

Resultat og balanse med noter for Sameiet C.Sundtsgate 56.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Note 6 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	50 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	12 690
Sum	57 050	102 690

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 7 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6270 Vaskeri	11 520	0
6361 Fellesvask	50 422	47 508
6391 Snømåking strøing	9 693	0
6392 Containerleie / tømning	0	150
6526 Kontorm/inventar/arb.maskiner som utgiftsføres	14 625	0
6551 Nøkler, låser o.l	100 577	9 346
6610 Leie vaktmester	36 771	35 422
6617 Alarmer og brannvern	0	24 355
6900 Telekommunikasjon	229	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	202 862	195 840
Sum	426 699	312 621

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	5 947	1 058 173
6603 Vedlikehold elektro	97 980	283 361
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	14 500	0
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	72 132	1 402 538
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6690 Vedlikehold og diverse	217 380	9 127
Sum	407 939	2 763 198

Andre opplysninger

AVREGNING FINANSINTEKTER/KOSTNADER	2023
LÅN HEIS OG RØR	
Konto 3802 Innbetalt	427044,-
Konto 2265 Avdrag	197836,-
Konto 8195 Renter	243095,-
SUM BETALT AVDRAG/RENTER:	440931,-
For lite innbetalt konto 1579	-13887,-

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet C Sundtsgate 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet C Sundtsgate 56 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: J3V2B-TT1HLX-TSGHX-7B04S-6XP6A-1LW6U

Penneo document key: J3V2B-TT1HLX-TSGHX-7B04S-6XP6A-1LW6U

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 20:42:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J3VZB-TTtLY-TSGHX-7BO4S-6XP6A-1LW6U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

VEDTEKTER FOR
”SAMEIET C. SUNDTS GT. 56”
GNR. 165 BNR. 136, 5004 BERGEN

§ 1 SAMEIETS NAVN.

Sameiets navn er: ” C. Sundts gt. 56 ”, Gnr. 165 Bnr. 136, 5004 Bergen.

§ 2 SAMEIEOBJEKTET.

Eiendommen Gnr. 165 Bnr. 136, C. Sundts gt. 56, 5004 Bergen, ligger i et sameie mellom eiere av 36 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk tinglyst 18.09.2011.

§ 3 DEFINISJON AV EIERSEKSJON.

En eierseksjon er definert som en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.

En eierseksjon består av en ideell eierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Seksjonseiers sameierett gjelder hele eiendommen med grunn og alle bygninger.
En eierseksjon er derfor ingen selvstendig eiendom, bare en del av en slik oppdelt eiendom.

Seksjonseierne er således ikke i naboer i relasjon til naboloven og plan- og bygningsloven, men er sameier av en felleseid eiendom.
Kilde: Lov av 23. mai 1997 nr. 31 § 1 og Kommunaldep. Rundskriv H-32/97 om ikrafttredelse av eierseksjonsloven.

§ 4 ENERETT TIL BRUK.

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av boligenheten nr. 1 til 36 og næringsenhetene 37 til 40 slik vist på tegninger vedlagt begjæring om reseksjonering i eierseksjon tinglyst 18.09.2011.

Ad.: Boligseksjonene.:
Seksjon nr. 1 til 36 skal knyttes til beboelse.

Overbefolkning av leilighetene ihht. den til enhver tid gjeldende husleielov, eller husordensregler, må ikke finne sted.
Bruk av seksjon 1 – 36 til kontorer må ikke finne sted.

Ad.: Næringsseksjonene.:

Seksjon nr. 37 forutsettes nyttet som garasje for 10 biler.
Seksjon nr. 38 og seksjon nr. 40 forutsettes til butikk, kontor eller lagerformål og virksomheten må ikke medføre sjenerende støy, lukt eller vibrasjon.
Seksjon nr. 39 er transformatoriosk for BKK Nett AS.

Sameiet kan med alminnelig flertall på sameiermøte utferdige husordensregler.

Ved framleie som er tillatt, påligger det seksjonens eier at fremleiebeboerne følger disse vedtekter samt evt. husordensregler. I motsatt fall kan styret kreve at fremleieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for sameiermøtet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er boligarealer eller næringsarealer i henhold til oppdelingsbegjæringen er fellesareal. Det er inngått slik avtale om enerett til bruk av del av fellesareal som tilleggsareal:

Fellesgang for boliger	:Felles gangareal 1. – 10. etg. disponeres av tilstøtende leiligheter.
Vaskeri i loftsetg.	:Bruksrett er knyttet kun til boligseksjon nr. 1 – 36.
Kvartalsgårdsplass	:Felles kvartalsgårdsplass disponeres iht. avtale av 13.11.1996 og iflg. denne avtale disponerer eier av Strandgt. 207 parkeringsareal på Sameiets grunn 165/136 slik vist på situasjonsplan tinglyst 01.11.1999.
Parkering gårdsplass	: Arealet i felles gårdsplass med tilstøtende bygg er fordelt i avtale fra 13.11.1996. Bruken er regulert til 6 parkeringsplasser. På bakgrunn av tidligere inngått avtale foreligger det frem til 30/12/2047 en eksklusiv bruksrett for plass nr. 15. Den eksklusive bruksretten faller bort 01/01/2048 og sameiet kan etter dette disponere fritt over plassen. Bruksretten til plass nr. 15 kan bare tilhøre eier av bolig eller næringsseksjon i bygget. Eier av bruksretten skal månedlig belastes sameieavgift som tilsvarer sameiebrøk 50. Bruksretten til resterende parkeringsplasser disponeres av sameiet og kan ikke avhendes. De kan leies ut for perioder på inntil 2 år av gangen der vilkår for utleie fastsettes av styret.

§ 5 FORDELING FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER.

Eiendommens fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Felleskostnader som kan henføres til endring i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift m.v. skal belastes de seksjoner dette vedrører.
2. Alle andre utgifter fordeles mellom seksjonene pro rata etter fastsatt fordelingsbrøk:
3. Felles inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter samme fordelingsplan som angitt for kostnadsfordelingen.

§ 6 SAMEIERENS FELLESANSVAR.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til en sameiebrøk tinglyst 18.09.2011.

§ 7 FORSIKRING.

Bygningen forsikres av sameiet og utgiftene fordeles som nevnt i vedtektenes § 5. Forsikring tegnes som Huseier/ Fullverdiforsikring inklusiv huseieransvar, glasskadeforsikring husleietap v/skade. Forsikring ut over dette (for eksempel innbo og løsøre, kunst og smykkeforsikring samt forsikring av spesiell bygningsmessig innredninger) må den enkelte sameier selv tegne for egen regning.

§ 8 VEDLIKEHOLD.

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommens fellesarealer og fellesinstallasjoner og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav på gjeldende mot den enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Feil eller skader på fellesinstallasjoner i den enkelte seksjon skal meldes styret omgående. Styret koordinerer den videre saksgang.

- Presisering av hva fellesinstallasjoner innbefatter:
- Yttertak og -vegger
 - Vinduer og balkongdører
 - Sentralvarmeanlegg
 - Røranlegg til og med stoppekran for den enkelte leilighet
 - Bygningsfast avløpsanlegg
 - Hovedtavle og stigeledning frem til andelenes sikringsskap

Denne presiseringen utelater ikke andre fellesinstallasjoner.

§ 9 STYRET.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer valgt av sameiermøtet og med funksjonstid 2 år.
Styrets leder velges særskilt.
Hertil velges 1 varamedlem til styret med funksjonstid 1 år.

§ 10 GODKJENNING AV NYE SAMEIERE OG LEIETAKERE.

Overdragelse av eierseksjon skal godkjennes av styret.

Ved utleie og fremleie skal kontaktinformasjon til leietaker(e) meldes styret. Ansvar for dette ligger på eier. Leietaker(e) kan ikke flytte inn i boligen før samtykke fra styret er gitt. Styret har 14 dagers behandlingsfrist og kan ikke nekte godkjennelse av utleie uten saklig grunn.

§ 11 FORRETNINGSFØRER.

Konstituerende sameiermøte tar stilling til om sameiet skal ha forretningsfører og det tillegges styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer.

§ 12 REPRESENTASJON.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes fellesrettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret om rettigheter og plikter som angår fellesareal og den faste eiendom for øvrig.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold representerer forretningsfører sameierne på samme måte som styret.

§ 13 REGNSKAP OG REVISJON.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og påser at regnskapsførsel skjer i samsvar med bestemmelse gitt i lov av 17.07.1998 nr. 56 om regnskapsførsel m.v.

Videre skal sameiermøtet velge en statsautorisert eller registrert revisor og bestemmelser i lov av 14.03.1964 nr.2 om revisjon og revisorer gjelder så langt de passer.

§ 14 SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal avholdes hvert år innen utgangen av april og innkalles skriftlig med minst 8 høyst 20 dagers varsel.

Ordinært sameiermøte skal:
 .\\. Behandle styrets beretning.
 .\\. Behandle og eventuelt godkjenne regnskap fra forutgående år.
 .\\. Velge styremedlemmer og varamedlemmer.
 .\\. Behandle øvrige saker nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 seksjonseiere krever det, og samtidig opplyser hvilke saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært møte kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

I sameiermøtet stemmer hver boligseksjonseier og seksjonsnr. 37 og 39 med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjon nr. 38 og seksjon nr. 40 har tre stemmer hver. En sameier kan representeres ved fullmektig som må fremlegge skriftlig, undertegnet og datert fullmakt senest ved åpningen av sameiermøtet.

§ 15 TVISTER.

Mulige tvister mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet hører inn under domstolene med mindre partene etter at tvisten er oppstått enes om behandling med oppmannsløsning eller voldgiftsbehandling etter tvistemålslovens regler.

§ 16 EIERSEKSJONSLOVENE.

For øvrig vises til lov av 23. mai 1997 nr. 31, Eierseksjonsloven, og denne lov er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven.

Vedtekter endret og vedtatt på ordinært sameiermøte 21.05.2021.

FULLMAKT

Seksjon: _____

Eid av: _____ (navn)

(adresse)

Gir herved: _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i *Sameiet C. Sundtsgate 56*.

Fullmakten gjelder ordinært årsmøte 26. Juni 2024.

Fullmaktsgeber kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____

Dato _____

signatur

Protokoll ordinært årsmøte 26.06.2024
Sameiet C. Sundtsgate 56

Møtet vart gjennomført i FRP sine lokal i C. Sundtsgate 56 klokka 18:00.

DAGSORDEN

Sak 1/2024 - Kontinuering

- a. Status frammøte (seksjonar og stemmer inklusive fullmakter)
- Kjell Ove Smørås (804) – 1 stemme

➤ Martin Morland (703) – 1 stemme

➤ FRP (39) – 3 stemmer

➤ Yngvar Skar (803) – 1 stemme

➤ Syver Grepstad (306) – 1 stemme

➤ Lars Håkon Fjelltveit (502) – 1 stemme

➤ Erlend Lone (901) – 1 stemme

➤ Totalt – 9 stemme
- b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Godkjent
- c. Val av møteleder
- Syver Grepstad
- d. Val av referent
- Syver Grepstad
- e. Val av en sameigar til å underteikne protokollen
- Yngvar Skar (803)

Sak 2/2024 - Styret informerte om drifta året 2023

Informasjonsskrivet "Årsberetning 2023" var vedlagt innkallinga (vedlegg 1).

Sak 3/2024 - Godkjenning av årsregnskapet for året 2023 og revisjonsberetninga.

Årsregnskapet (vedlegg 3) og revisjonsberetninga (vedlegg 4) var vedlagt innkallinga.

Einstemmig vedtak med 9 stemmer:

Sameiget godkjenner rekneskapen for 2023 og tek revisjonsberetninga til etterretning.

Sak 3/2024 - Fastsetting av godtgjersle til styret for året 2023.

Einstemmig vedtak med 9 stemmer:

Normalt styrehonorar vert sett til kroner 55.000 som styret sjølv fordeler seg imellom.

Dersom styret ikkje vert einstemmig om fordeling av honorar skal følgande fordelingsnøkkel
leggjast til grunn: Styreleiar: 60 % Styremedlem 1: 20% Styremedlem 2: 20%.

Sak 4/2023 - Val av nye representantar til styret.

Einstemmig vedtak med 9 stemmer:
Styreleiar - Syver Grepstad
Styremedlem - Martin Moland
Vara medlem – Yngvar Skar

Styret etter val:
Styreleiar - Syver Grepstad (2024-2026)
Styremedlem - Martin Moland (2024-2026)
Styremedlem – Erlend Lone (2023-2025)
Vara medlem – Yngvar Skar (2024-2025)

Sak 5/2022 - Vedlikehaldsprosjekt 2024

- Hoveddtavle
Grunna alder (frå byggeår på 1960 talet) og tilstand på inntakstavle og hovudtale er det behov for oppgradering og utskifting. Sidan regelverk ikkje kan gis tilbakeverkande kraft vart den godkjent når BKK gjennomførte ei kontroll. Til tross for dette er den utdatert og dersom noko skjer kan det bli krevjande å utbetre. Det er derfor anbefalt å gjennomføre ei planlagd utskifting. Utskifting er berekna å koste mellom 550.000 og 600.000 og kan finansierast ved bruk av oppspart eigenkapital.

Einstemmig vedtak med 9 stemmer:
Styret hentar inn 3 uavhengige tilbod og har fullmakt til å gjennomføre utskifting med den beste av dei 3 tilbydarane.

- Vurdere opprusting av fellesområde (inngangsparti, bak-gang, trappeoppgang ol.)
Ingen større behov for oppgradering.
- Røyking utanfor hovudinngang
Det er ei utfordring med sigarettneipar ved inngangar. Det er også meldt om plagsom røyklukt i leiligheter over innganger. Det blir kjøpt inn røyking forbudt skilt for alle inngangar. Det blir oppfordra om å gå over vegen om ein skal røyke.
- Utbetring murpuss for vindauge ved nedgang i bakgård
Det er meldt inn problem med fuktinntrenging ved vindu i bakgård mot Nordnesparken. Det vert organisert utbedring.
- Det er god drift av ventilasjon med kontinuerleg bruk av vifter. Eigara blir minna om at det ikkje er lov å installere ventilator med motor sida dette skader ventilasjonsanlegget.
- Moglegheit for døgkontinuerleg drift av ventilasjon. OK

Sak 6/2023 – Vidare drift parkering

Det blir gjennomført ny utleigerunde av plasser.

Sak 7/2023 – Val av elektronisk låssystem for leiligheter

For å legge rette til at eiere kan få elektronisk lås også i leilighet er det behov for å bestemme leverandør. Leverandør av låssystem for ytterdører har en løsning men denne er noko meir kostbar enn YAL F doorman. Den krev også abonnement som koster 30 kr per mnd.

Einstemmig vedtak med 9 stemmer:
Kvar eigar kan velje elektronisk lås-system sjølv. Det vil være opp til eigar å dekke kostnader ved utskifting. Dersom ein ønskjer same løysing som på ytterdør (for å ha ei brikke/ein app) vil styret legge til rette for kontakt med leverandør.

Bergen, 26.06.2024



Syver Grepstad
Styreleder



Yngvar Skar
Enhet 803

**VEDTEKTER FOR
”SAMEIET C. SUNDTSGT. 56”
GNR. 165 BNR. 136, 5004 BERGEN**

§ 1 SAMEIETS NAVN.

Sameiets navn er: ” C. Sundtsgt. 56 ”, Gnr. 165 Bnr. 136, 5004 Bergen.

§ 2 SAMEIEOBJEKTET.

Eiendommen Gnr. 165 Bnr. 136, C. Sundtsgt. 56, 5004 Bergen, ligger i et sameie mellom eiere av 36 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk tinglyst 18.09.2011.

§ 3 DEFINISJON AV EIERSEKSJON.

En eierseksjon er definert som en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.

En eierseksjon består av en ideell eierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Seksjonseiers sameierett gjelder hele eiendommen med grunn og alle bygninger.
En eierseksjon er derfor ingen selvstendig eiendom, bare en del av en slik oppdelt eiendom.

Seksjonseierne er således ikke i naboer i relasjon til naboloven og plan- og bygningsloven, men er sameier av en felleseid eiendom.
Kilde: Lov av 23. mai 1997 nr. 31 § 1 og Kommunaldep. Rundskriv H-32/97 om ikrafttredelse av eierseksjonsloven.

§ 4 ENERETT TIL BRUK.

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av boligenheten nr. 1 til 36 og næringsenhetene 37 til 40 slik vist på tegninger vedlagt begjæring om reseksjonering i eierseksjon tinglyst 18.09.2011.

Ad.: Boligseksjonene.:

Seksjon nr. 1 til 36 skal knyttes til beboelse.

Overbefolkning av leilighetene ihht. den til enhver tid gjeldende husleielov, eller husordensregler, må ikke finne sted.
Bruk av seksjon 1 – 36 til kontorer må ikke finne sted.

Ad.: Næringsseksjonene.:

Seksjon nr. 37 forutsettes nyttet som garasje for 10 biler.
Seksjon nr. 38 og seksjon nr. 40 forutsettes til butikk, kontor eller lagerformål og virksomheten må ikke medføre sjenerende støy, lukt eller vibrasjon.
Seksjon nr. 39 er transformatorkiosk for BKK Nett AS.

Sameiet kan med alminnelig flertall på sameiermøte utferdige husordensregler.

Ved framleie som er tillatt, påligger det seksjonens eier at fremleiebeboerne følger disse vedtekter samt evt. husordensregler. I motsatt fall kan styret kreve at fremleieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for sameiermøtet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er boligarealer eller næringsarealer i henhold til oppdelingsbegjæringen er fellesareal. Det er inngått slik avtale om enerett til bruk av del av fellesareal som tilleggsareal:

Fellesgang for boliger : Felles gangareal 1. – 10. etg. disponeres av tilstøtende leiligheter.

Vaskeri i loftsetg. : Bruksrett er knyttet kun til boligseksjon nr. 1 – 36.

Kvartalsgårdsplass : Felles kvartalsgårdsplass disponeres ihht. avtale av 13.11.1996 og iflg. denne avtale disponerer eier av Strandgt. 207 parkeringsareal på Sameiets grunn 165/136 slik vist på situasjonsplan tinglyst 01.11.1999.

Parkering gårdsplass : Arealet i felles gårdsplass med tilstøtende bygg er fordelt i avtale fra 13.11.1996. Bruken er regulert til 6 parkeringsplasser.

På bakgrunn av tidligere inngått avtale foreligger det frem til 30/12/2047 en eksklusiv bruksrett for plass nr. 15. Den eksklusive bruksretten faller bort 01/01/2048 og sameiet kan etter dette disponere fritt over plassen. Bruksretten til plass nr. 15 kan bare tilhøre eier av bolig eller næringsseksjon i bygget. Eier av bruksretten skal månedlig belastes sameieavgift til tilsvarer sameiebrøk 50.

Bruksretten til resterende parkeringsplasser disponeres av sameiet og kan ikke anvendes. De kan leies ut for perioder på inntil 2 år av gangen der vilkår for utleie fastsettes av styret.

§ 5 FORDELING FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER.

Eiendommens fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Felleskostnader som kan henføres til endring i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift m.v. skal belastes de seksjoner dette vedrører.

2. Alle andre utgifter fordeles mellom seksjonene pro rata etter fastsatt fordelingsbrøk:

3. Felles inntekter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter samme fordelingsplan som angitt for kostnadsfordelingen.

§ 6 SAMEIERENS FELLESANSVAR.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til en sameiebrøk tinglyst 18.09.2011.

§ 7 FORSIKRING.

Bygningen forsikres av sameiet og utgiftene fordeles som nevnt i vedtektenes § 5. Forsikring tegnes som Huseier/ Fullverdiforsikring inklusiv huseieransvar, glasskadeforsikring husleietap v/skade.

Forsikring ut over dette (for eksempel innbo og løsøre, kunst og smykkeforsikring samt forsikring av spesiell bygningsmessig innredninger) må den enkelte sameier selv tegne for egen regning.

§ 8 VEDLIKEHOLD.

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommens fellesarealer og fellesinstallasjoner og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav på gjeldende mot den enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Feil eller skader på fellesinstallasjoner i den enkelte seksjon skal meldes styret omgående. Styret koordinerer den videre saksgang.

Presisering av hva fellesinstallasjoner innbefatter:

- Yttertak og -vegger
- Vinduer og balkongdører
- Sentralvarmeanlegg
- Røranlegg til og med stoppekran for den enkelte leilighet
- Bygningsfast avløpsanlegg
- Hovedtavle og stigeledning frem til andelenes sikringsskap

Denne presiseringen utelater ikke andre fellesinstallasjoner.

§ 9 STYRET.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer valgt av sameiermøtet og med funksjonstid 2 år.

Styrets leder velges særskilt.

Hertil velges 1 varamedlem til styret med funksjonstid 1 år.

§ 10 GODKJENNING AV NYE SAMEIERE OG KONTAKTINFORMASJON

LEIETAKERE

Overdragelse av andel skal godkjennes av styret.

Ved utleie og fremleie skal kontaktinformasjon til leietaker(e) meldes styret. Ansvar for dette ligger på eier. Leietaker(e) kan ikke flytte inn i boligen før samtykke fra styret er gitt. Styret har 14 dagers behandlingsfrist og kan ikke nekte godkjenning av utleie uten saklig grunn.

§ 11 FORRETNINGSFØRER.

Konstituerende sameiermøte tar stilling til om sameiet skal ha forretningsfører og det tillegges styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer.

§ 12 REPRESENTASJON.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes fellesrettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret om rettigheter og plikter som angår fellesareal og den faste eiendom for øvrig.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold representerer forretningsfører sameierne på samme måte som styret.

§ 13 REGNSKAP OG REVISJON.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og påser at regnskapsførsel skjer i samsvar med bestemmelse gitt i lov av 17.07.1998 nr. 56 om regnskapsførsel m.v.

Videre skal sameiermøtet velge en statsautorisert eller registrert revisor og bestemmelser i lov av 14.03.1964 nr.2 om revisjon og revisorer gjelder så langt de passer.

§ 14 SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal avholdes hvert år innen utgangen av april og innkalles skriftlig med minst 8 høyst 20 dagers varsel.

Ordinært sameiermøte skal:

- 1. Behandle styrets beretning.
- 2. Behandle og eventuelt godkjenne regnskap fra forutgående år.
- 3. Velge styremedlemmer og varamedlemmer.
- 4. Behandle øvrige saker nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 seksjonseiere krever det, og samtidig opplyser hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært møte kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

I sameiermøtet stemmer hver boligseksjonseier og seksjonsnr. 37 og 39 med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjon nr. 38 og seksjon nr. 40 har tre stemmer hver. En sameier kan representeres ved fullmektig som må fremlegge skriftlig, undertegnet og datert fullmakt senest ved åpningen av sameiermøtet.

§ 15 TVISTER.

Mulige tvister mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet hører inn under domstolene med mindre partene etter at tvisten er oppstått enes om behandling med oppmannsløsning eller voldgiftsbehandling etter tvistemålslovens regler.

§ 16 EIERSEKSJONSLOVENE.

For øvrig vises til lov av 23. mai 1997 nr. 31, Eierseksjonsloven, og denne lov er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen i loven.

Vedtekter endret og vedtatt på ordinært sameiermøte den 18.04.2013, sist endret på sameiermøte 26.04.2017.

ooOoo



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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/avgrensingskabel 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: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: C. Sundts gate 56
5004 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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 videreformidlet 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