

aktiv.

C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN

NORDNES BRYGGE - Flott 3-roms selveier i 6.etg m/2 balkonger, heis, garasjeplass (mot tillegg) og felles takterrasse.



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 100,-
Total ink omk.: Kr 8 191 100,-
Felleskostn.: Kr 2 059,-
Selger: Stig Henning Gjertsen
Iren Gjertsen
John Gjertsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 92/108 kvm
Tomtstr.: 1316.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 137
Gnr. 165, bnr. 75
Snr. 57
Oppdragsnr.: 1506250040

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere C. Sundts gate 57! En flott selveierleilighet m/enkel heisadkomst, og med en fantastisk beliggenhet og spektakulær utsikt!

Velkommen til Nordnes Brygge!

- 6. etasje!
- Nydelig sjø-, fjell, og byutsikt
- Felles takterrasse i 9. etasje
- Parkering i garasjeanlegg mot tillegg (Forkj.rett for beboere i Nordnes Brygge)
- Meget sentralt og attraktivt område
- 2 soverom
- 2 bad
- 2 balkonger hvorav 1 av de er innglasset
- Bod i samme etasje som leiligheten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	71
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

BRA-b: 11 m²

6. etasje

BRA-i: 92 m²

TBA fordelt på etasje

6. etasje

7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1316.2 m²

Tomtebeskrivelse

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen

Beliggenhet

C. Sundts Gate 57 har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i et flott område på Nordnes. Her er man i hjerte av Bergen sentrum med kun 10-12 minutters gange unna det pulserende livet som sentrum har å by på. Perfekt for den urbane!. Dette er stedet å bosette seg i dersom du ønsker umiddelbar tilgang til bylivet samt kort vei til alle fasiliteter som kino, teater, kafeer, skoler og universitet. Velkommen til populære Nordnes.

På varme og nydelige sommerdager kan man gå til populære utfluktsområder som Nordnesparken med Nordnes sjøbad, bare fem minutter unna. I tillegg er det et hav av nydelige områder på Nordneshalvøya. Det kan nevnes Kulturhuset USF Verftet, Fredriksberg fort, Carte Blanche, Strandsiden med Nykirken og branntårnet Corps de Garde fra 1870. Mulighetene er mange. Liker du å holde deg i aktivitet, er det flere alternativer i område. Nordnes idrettshall med fotballbane ligger en kort spasertur unna. Veien er kort til både Fløyen og Stoltzen, evt. kan du bruke BEF'en over Vågen. Foretrekker du å trene innendørs ligger Actic og Itrain like i nærheten, Nr. 1 Fitness Xpress, Easy Life Bergen samt SATS Bergen på Nygård, og CrossFit Bergen ved Bystasjonen. Ikke langt unna finner du også Studentsenteret idrettshall og Møhlenpris idrettsplass.

Har du lyst å gå i butikker, men ikke ønsker det yrende livet i sentrumskjernen, ligger Gågaten en kort spasertur unna med bla. en av byens mest anerkjente kaffebarer, flere butikker og restauranter. Ønsker du derimot en tur til hjerte av Bergen med sitt brede service- og kulturtilbud, ligger dette bare en 10-12 minutters spasertur unna.

Av dagligvarebutikker finner du både Rema 1000, Kiwi Strandgaten og Coop Extra Gågaten kun noen få minutters gange unna leiligheten.

Leiligheten ligger også meget sentralt i forhold til alt man skulle trenge av kollektive trafikktilbud, med både buss og Bybanen i sentrum. Nærmeste busstopp er 50m unna inngangsdøren, mens det er ca. 5 min gange til både Flybuss på Strandkaia og kollektivknytpunktet på Fisketorget.

På Nordnes kan du stortrives med bykjernen som "nærmeste nabo", men likevel tilbaketrukket i et av sentrums mest populære beliggenheter. C. Sundts Gate er, etter vår mening en av de mest attraktive beliggenhetene man kan få i sentrum. Leiligheten er en perle som ligger i perfekte omgivelser for den som ønsker både nærhet til vakre turomgivelser, parker, rekreasjonstilbud, samt byens pulserende liv. Velkommen til visning av en unik og delikat leilighet i et meget populært boområde

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Nykirken barnehage: 0,3 km

Nordnes Oppvekststun avd Barnehage: 0,4 km

Haugeveien barnehage: 0,5 km

Skoler:

Nordnes skole (1-7.kl): 0,4 km

Christi Krybbe skole (1-7.kl): 1,2 km

St Pauls skole (1-10.kl): 1,6 km

Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10.kl): 1,7 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget. Bygningen har 2 stk heiser. Sameiet Nordnes brygge består p.d.d av 79 stk seksjoner, hvor av 2 stk seksjoner er næring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Gang(11,9m²), bad/vaskerom(6,6m²), bad(3m²), soverom(17,8m²), soverom(10,9m²), stue og kjøkken(33,8m²), bod(4m²).

Ekstern bod(5m²).

3-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,5m².

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 11,2m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten på 5m².

Standard

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes

at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet

bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes

at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet

bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er riss/sprekker i enkelte gulvfuger, vedlikehold må påregnes.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette

blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen mot bad/vaskerom. Det ble ikke gjennomført hulltaking mot badet som følge av rørgjennomføringer (vann/strøm). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, boblebadekar, opplegg for vaskemaskin

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 11,2m².

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,5m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,07 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i

vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

På veggengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengåpning, bør det etableres drengåpning.

Manglende drengåpning utgjør en

risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt. Som

følge av alder må rørene og

fordelerskapet jevnlig kontrolleres.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for

utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag,

men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være

tilkoblet med vanlig stikkontakt,

men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På

tidspunktet varmtvannsberederen ble

montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

Parkering

Selger har en garasje plass i en eierseksjon i et sameie ca 100 m unna i Strandgaten 204. Denne plassen er i egen seksjon og kan medfølge salget til en pris av kr 500.000,- meget attraktiv plass på Nordnes. Sameiet Nordnes Brygge har forkjøpsrett til markedspris ved enhver overdragelse av eierandel i gnr. 165, bnr. 75, snr. 1 i Bergen kommune.

Soneparkering.

Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser (boligsoneparkering). Ta kontakt med megler for spørsmål om mulighet for leie/kjøp av garasje plass like i nærheten (flere muligheter i nærområdet).

Opplysninger fra 2024:

Boligsoneparkering, sone 1:

Boligsoneparkeringstillatelse koster kr 582,- pr mnd for bil nr 1 og kr 873,- pr mnd for bil nr 2. Firmabil kr 1 590,-pr mnd.
(det tas forbehold om endringer).

NB! I boligsonene 1 gjelder reguleringen hele døgnet, alle årets dager.

Mulighet for el.bil lading på offentlig parkeringsplass i nærområdet (Tollboden).

Mulighet for leie av parkering-/garasje plass i offentlig parkeringsanlegg som bl.a. ved Akvariet eller andre bygg i området.

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

Sameiet har forkjøpsrett til garasje plass i Strandgaten 204 (like ved Kiwi).

Forsikringsselskap

If skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP616038

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: 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

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 20 603

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 7 050

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres som oftest sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 236 328

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 945 313

Formuesverdi sekundær år

2023

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

123/10928

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer sameieavgift og kabel-tv.

Felleskostnadene blir å fordele på sameierne i henhold til sameiebrøken.

Felleskostnader som bare kommer eierne av boligseksjonene til gode skal i sin helhet fordeles mellom disse. Seksjonene i første etasje skal ikke belastes for andel av

felleskostnader som denne ikke benytter seg av, hvilket er: lys, varme (fellesstrøm oppgang/korridor), renhold/vaktmestertjenester trapp og korridor), alarmtelefon for heis, rep/vedlikehold og drift heisanlegg, rep/vedlikehold og drift ventilasjon 2 til 9 etg, gebyr kabel-tv/bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 059

Andel fellesformue

Kr 3 297

Sameiet

Sameienavn

Ss Nordnes Brygge

Organisasjonsnummer

984 065 477

Om sameiet

SS Nordnes Brygge består av 78 leiligheter i høyblokk. Byggeår 2016. Sentral beliggenhet på østsiden halvøyen Nordnes, 10 min. gange til sentrum. Felles takterasse i 9 etg. BODER: tilgjengelig for leiligheter fra 1 til 6 etasje.

Pris for å kjøpe seg inn i takterrassen i 10. etasje er kr 250.000. Terrasse i 9. er til fri benyttelse.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 137, seksjonsnummer 57 i Bergen kommune. Gårdsnummer 165, bruksnummer 75, seksjonsnummer 1 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:

4601/165/137/57:

27.11.1951 - Dokumentnr: 10663 - Bestemmelse om bebyggelse

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:137 Snr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1959 - Dokumentnr: 1416 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:165 Bnr:137 Snr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2006 - Dokumentnr: 6829 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2007 - Dokumentnr: 788167 - Best. om adkomstrett

Adkomstrett for allmennheten til Sameiet Nordnes Brygge sin gjestebrygge

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2006 - Dokumentnr: 6829 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 6

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1270/10928

Ny seksjon:

Snr: 57

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 123/10928

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 6, 53 til og med seksjon nr. 62

06.01.2016 - Dokumentnr: 10882 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 57

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 123/10928

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert Det foreligger ferdigattest på endring skole/høyskole - 2. og 3. etg. datert 05.04.00.

Det forteligger også ferdigattest på bruksendring fra næring til bolig, 1.-2. etasjer kombinert næring/bolig, 3.-6. etasjer leiligheter, tilbygg i form av glassbalkonger datert 06.10.17.

Det foreligger innflytningstillatelse på 9 etasjers betongbygning på C. Sundtsgate 57 datert 18.01.52.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av sjakt for bilheis, baldakin samt innredning av kjølerom datert 13.12.63.

Det foreligger ferdigattest for utbygg for garasje datert 09.08.58.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.2017.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei og offentlig vei.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

10030000 30 BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE 3 - Endelig vedtatt arealplan 16.10.1945 87,7 %

10090000 30 BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA 3 - Endelig vedtatt arealplan 27.11.1946 6,5 %

Kommuneplan:

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY1 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

65270000 KpAngittHensynSone H570_2 1944-området 100,0 %

65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:

65270000 KpBåndleggingSone H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

65270000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 41,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 16,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

65270000 #4 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 100,0 %

Kommunedelplan(er):

15780000 BERGENHUS. KPD SENTRUM 3 - Endelig vedtatt arealplan 10.12.2001 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan:

15780000 1 - Nåværende 190 - Annet byggeområde 100,0 %

15780000 1 - Nåværende 630 - Fotgjengerstrøk < 0,1 % (0,3 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan:

15780000 111 - Krav om reguleringsplan 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 202417461 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

18740000 21 BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN 3 200512751

10420000 30 BERGENHUS.TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL 4 -

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

201 100 (Omkostninger totalt)

212 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
214 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 191 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 202 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 204 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 201 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

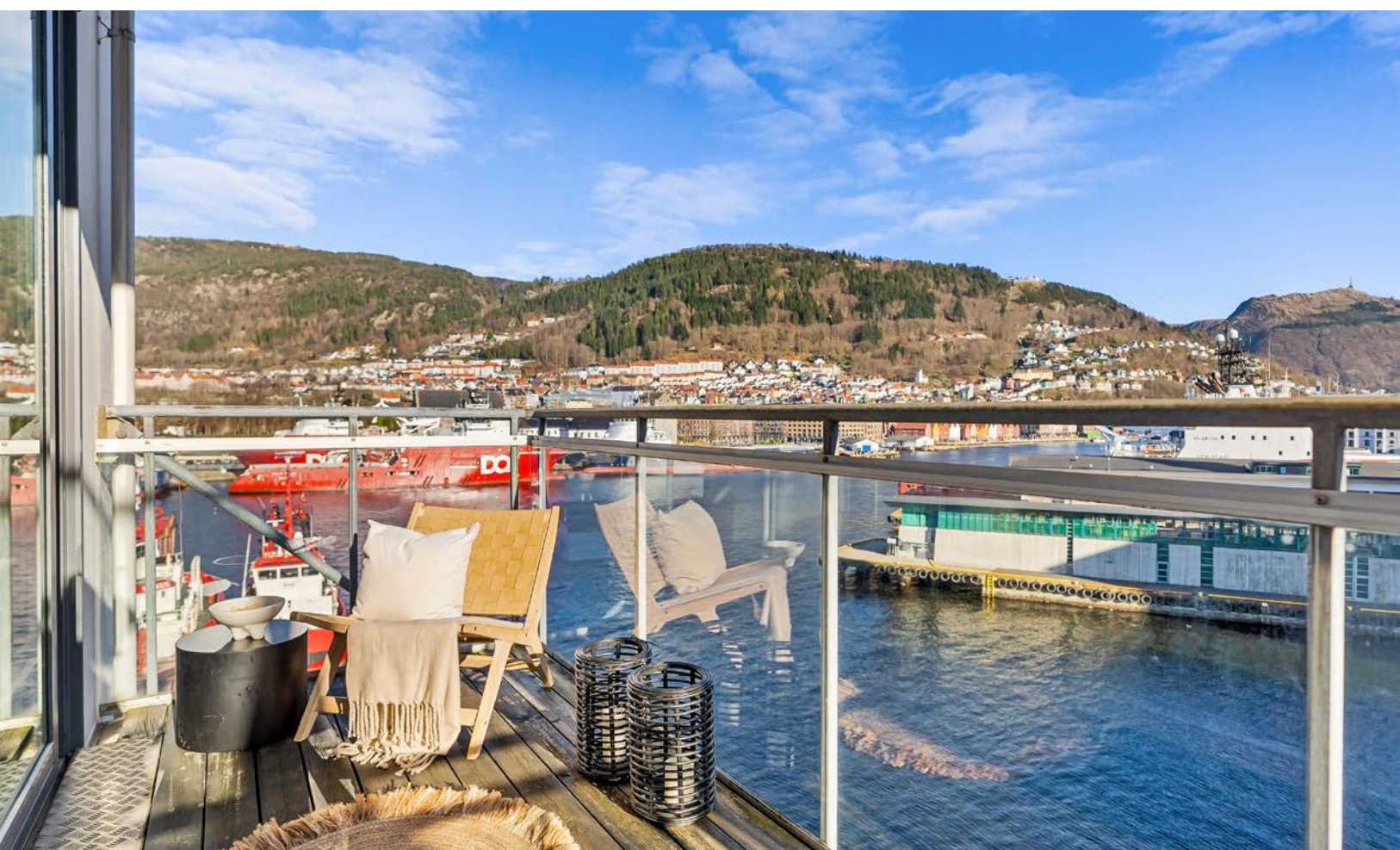
5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

21.03.2025



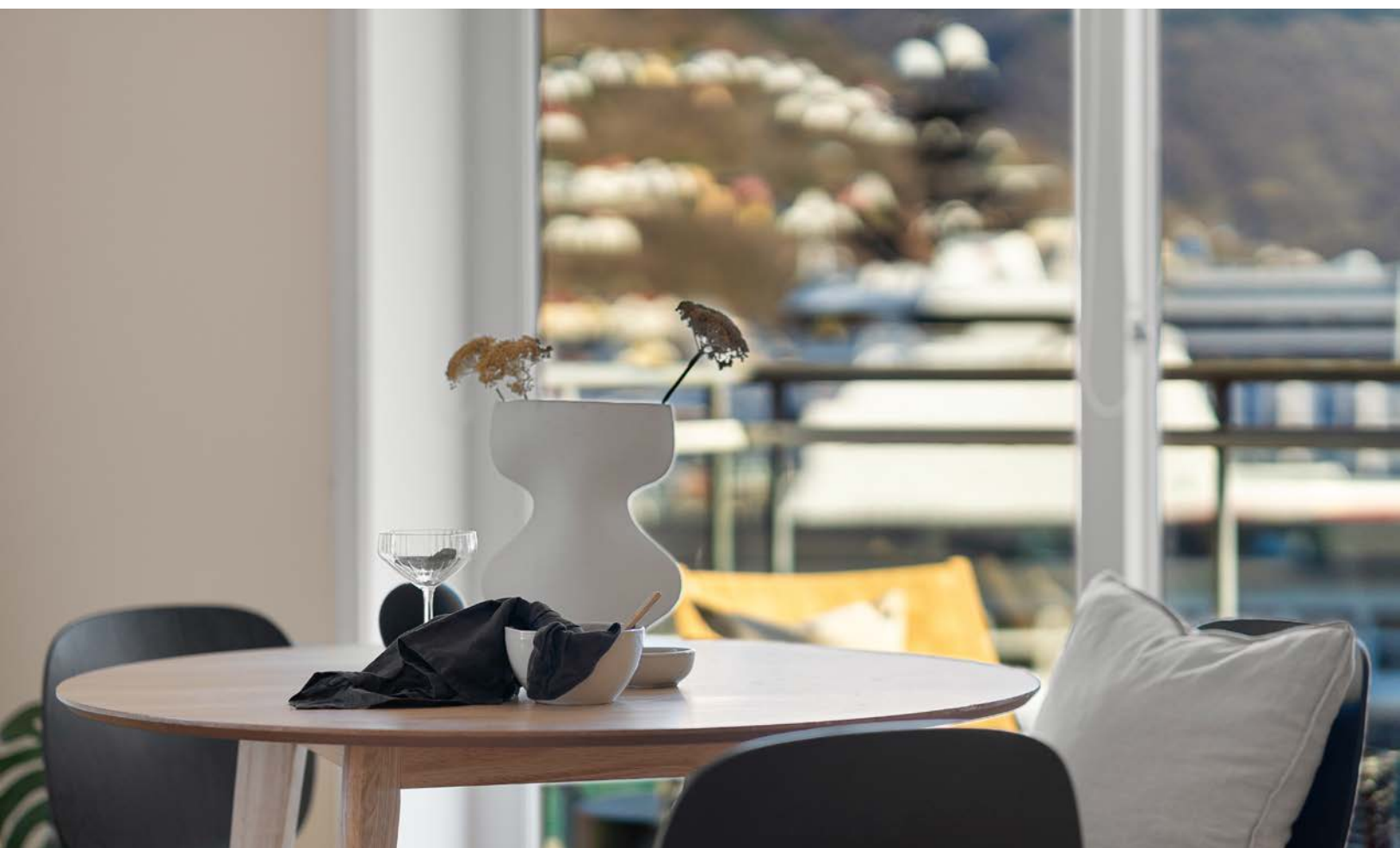


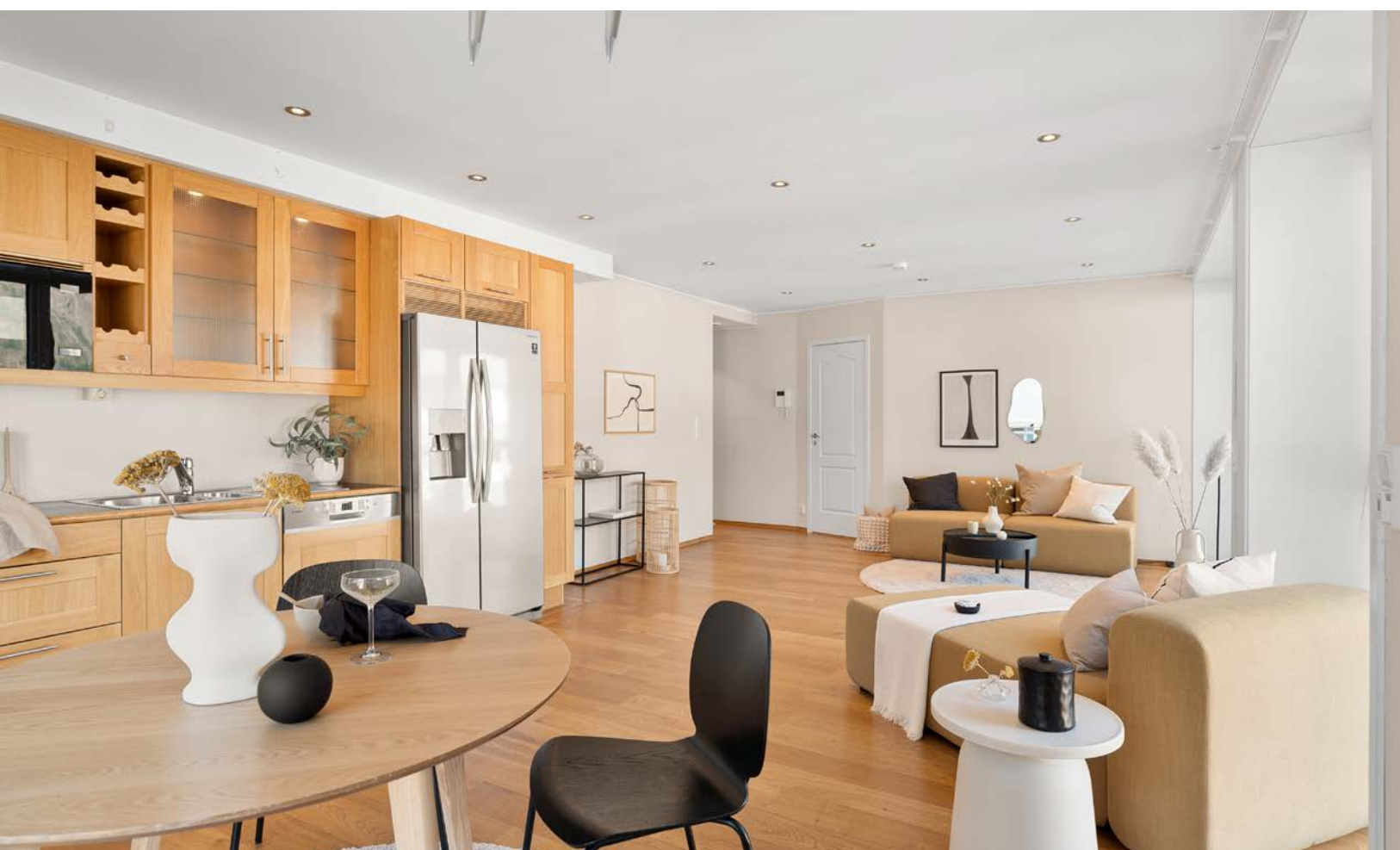










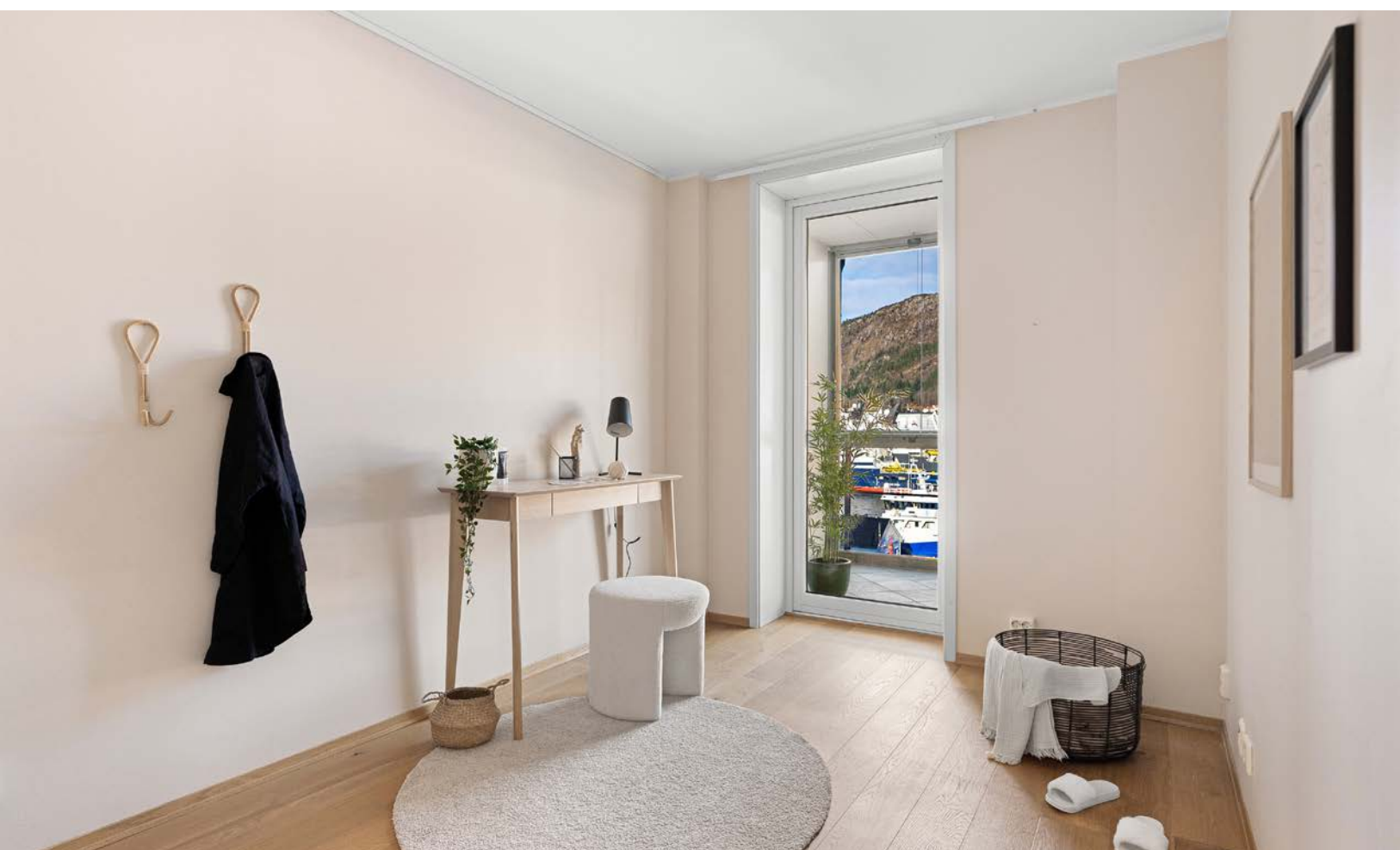
























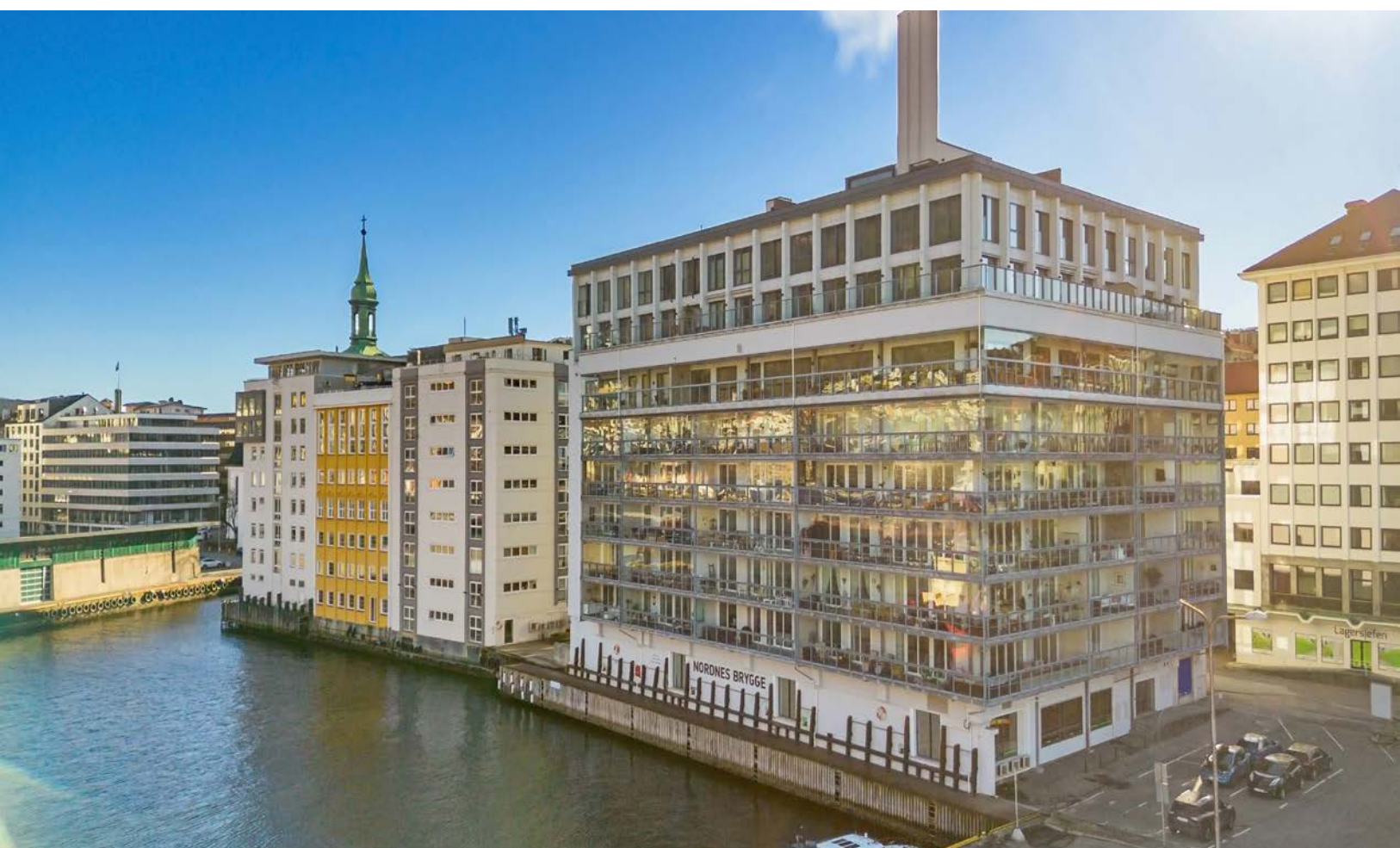








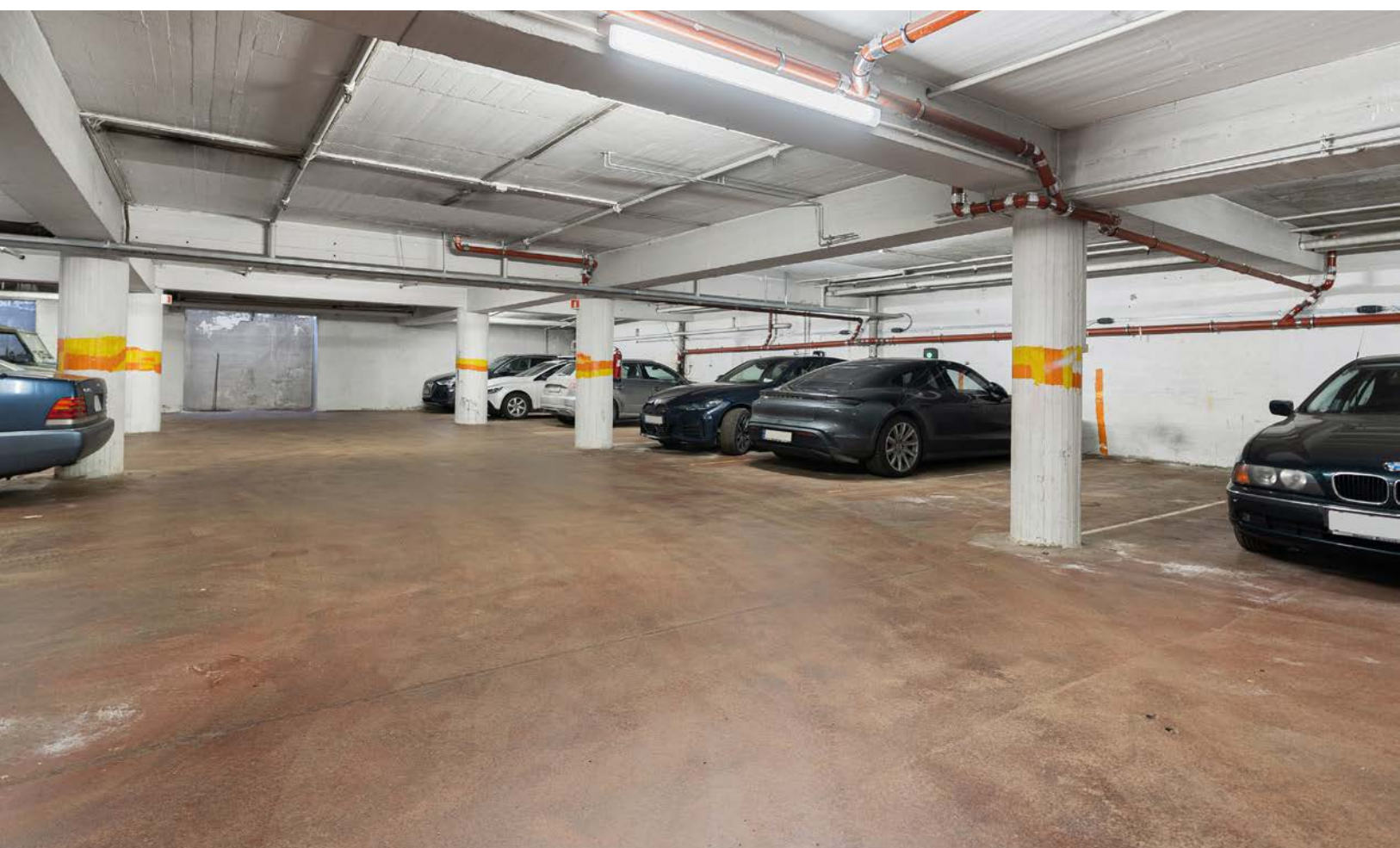






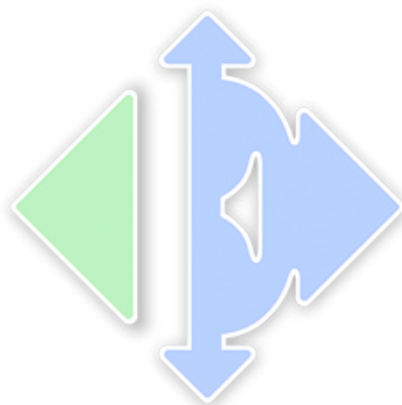






Vedlegg

Leilighet
C. Sundts gate 57
5004 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 06/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:165, Bnr: 137
Hjemmelshaver:	John Gjertsen, Stig Henning Gjertsen og Iren Gjertsen
Seksjonsnummer:	57
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1951
Tomt:	1 316 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	John Gjertsen, Stig Henning Gjertsen og Iren Gjertsen
Befaringsdato:	25.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengestein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. Taket er ikke besikket.

Grunnmur og drenering:

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

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Jan Ljone
Kontaktperson: Jan Ljone

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til ved handlegaten Gågaten med kaffebarer, butikker og restauranter og cirka 10 minutters gange til Fisketorget og Bergen Sentrum. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse. Beliggende med gangavstand til Nordnesparken, Nordneshallen, Nordnesbadet, Verftet og Akvariet. Foruten dette er det kort vei til flere dagligvarebutikker. I området ligger det flere barnehager- og ulike skoletilbud. Like i nærheten har man også bussholdeplass.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 984 065 477
Navn/foretaksnavn: SAMEIET NORDNES BRYGGE
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 24.01.2002
Stiftelsesdato: 25.05.2000

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 6,5m².
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 11,2m².
Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod i samme etasje som leiligheten på 5m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, i stuen og innglasset balkong, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Stuen ble malt cirka i 2020.
- Gangen ble malt cirka i 2022/2023.
- Det ble utført rens av ventilasjonsanlegget i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
6. Etasje	92	5	11	7	88	20
SUM BYGNING	92	5	11	7	88	20
SUM BRA	108					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(11,9m²), bad/vaskerom(6,6m²), bad(3m²), soverom(17,8m²), soverom(10,9m²), stue og kjøkken(33,8m²), bod(4m²).

BRA-e:

Ekstern bod(5m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

06/03/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er riss/sprekker i enkelte gulvfuger, vedlikehold må påregnes.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble gjennomført hulltaking fra gangen mot bad/vaskerom. Det ble ikke gjennomført hulltaking mot badet som følge av rørgjennomføringer (vann/strøm). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, boblebadekar, opplegg for vaskemaskin

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet tapet, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrrert induksjonsplattetopp
- Integrrert stekeovn
- Integrrert mikrobølgeovn
- Integrrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er slitasje på enkelte av skrogene og ventilatoren. Vedlikehold må utføres.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2004.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandører med felt av isolerglass, fra 2004.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 11,2m².

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,5m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,07 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengtoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreisløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt. Som følge av alder må rørene og fordelerskapet jevnlig kontrolleres.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen CTC 194 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov. Eier opplyser at rens av anlegget ble utført i 2025.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er riss/sprekker i enkelte gulvfuger, vedlikehold må påregnes.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,07 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengtoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dremløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Over halve forventete levetid for vannforsyningsrørene nærmer seg oppbrukt. Som følge av alder må rørene og fordelerskapet jevnlig kontrolleres.

6.2 Varmtvannsbereder

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

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Iren Gjertsen	Stig Henning Gjertsen
Gateadresse	
C. Sundts gate 57	
Poststed	Postnr
BERGEN	5004
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Wenche Gjertsen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1506250040

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iren Gjertsen	5660aceeed4a5762b0c5c0 2d7912912feb9a0f02	17.03.2025 08:31:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Gjertsen	454f666afcd34b10c3c7297f 2f1d800a67bdd1f6	20.02.2025 14:24:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250040

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



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/137/0/57
Adresse: C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

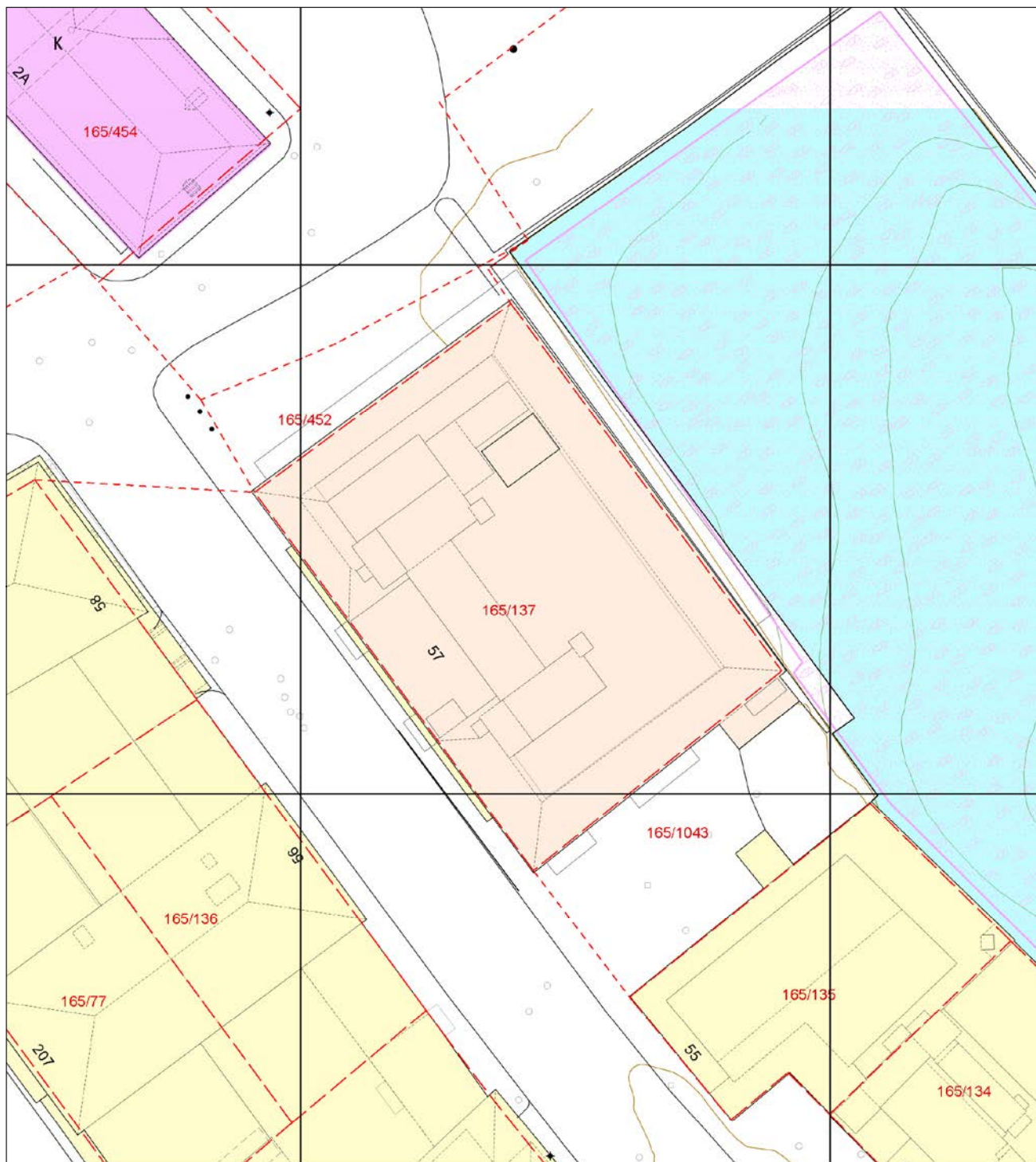


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/137/0/57
Adresse: C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | ····· Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé | ● Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | 🌳 InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

Nabolagsprofil

C. Sundts gate 57 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

🚶 Byparken Linje 1, 2	16 min 🚶 1.1 km
🚶 Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 🚶 1.6 km
✈ Bergen Flesland	22 min 🚶
🚶 Tollbodallmenningen i Strandgaten Linje 11	0 km

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 241 elever, 24 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	11 min 🚶 2.9 km
Danielsen Intensivgymnas	18 min 🚶
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.3 km

«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

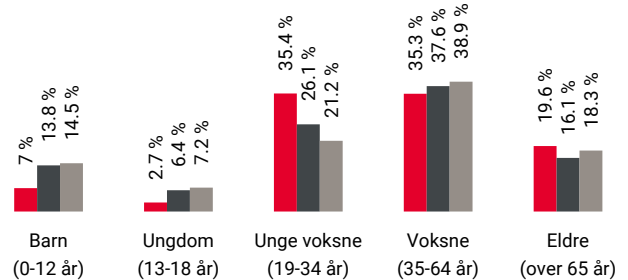
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nykirken barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 🚶 0.3 km
Nordnes Oppvekststun Avd barnehage (0-... 37 barn	5 min 🚶 0.4 km
Haugeveien barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 🚶 0.5 km



Dagligvare

Rema 1000 Tollboden Post i butikk	1 min 🚶 0.1 km
Kiwi Strandgaten Bergen	3 min 🚶



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 79/100



Trafikk









Lite trafikk 78/100



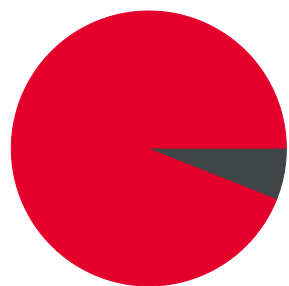
Kvalitet på barnehagene



Veldig bra 77/100

Sport

-  Nordnesveien balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Holdberggården/Ytre markevei 5 min 
Ballspill 0.3 km
-  EVO Nordnes 1 min 
-  MOVA Nordnes 7 min 

Boligmasse







-  94% blokk
-  6% annet

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

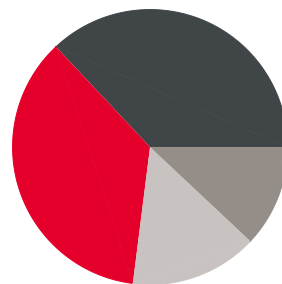
Sitat fra en lokalkjent







Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 11 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



-  36% i barnehagealder
-  37% 6-12 år
-  12% 13-15 år
-  15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



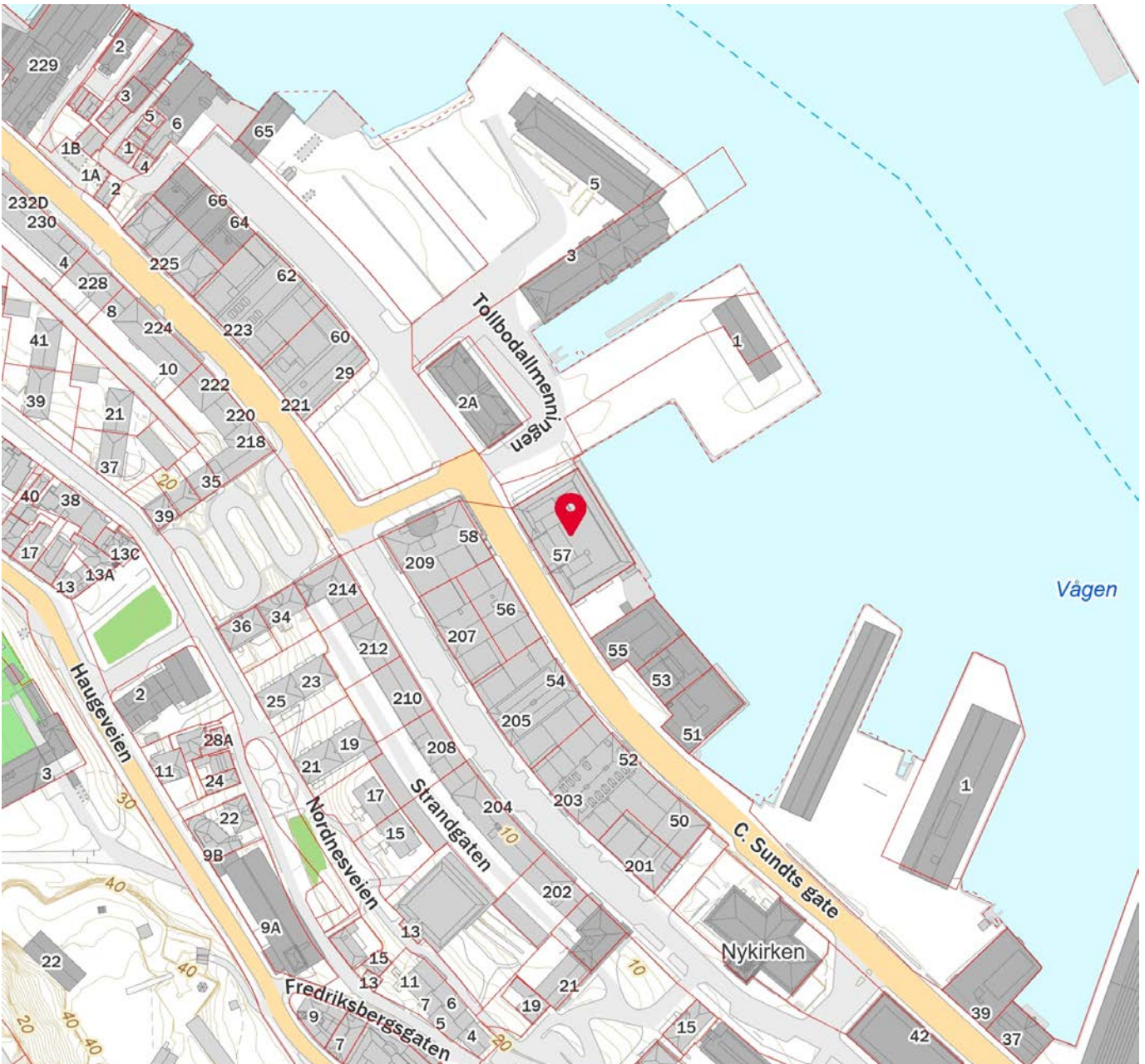
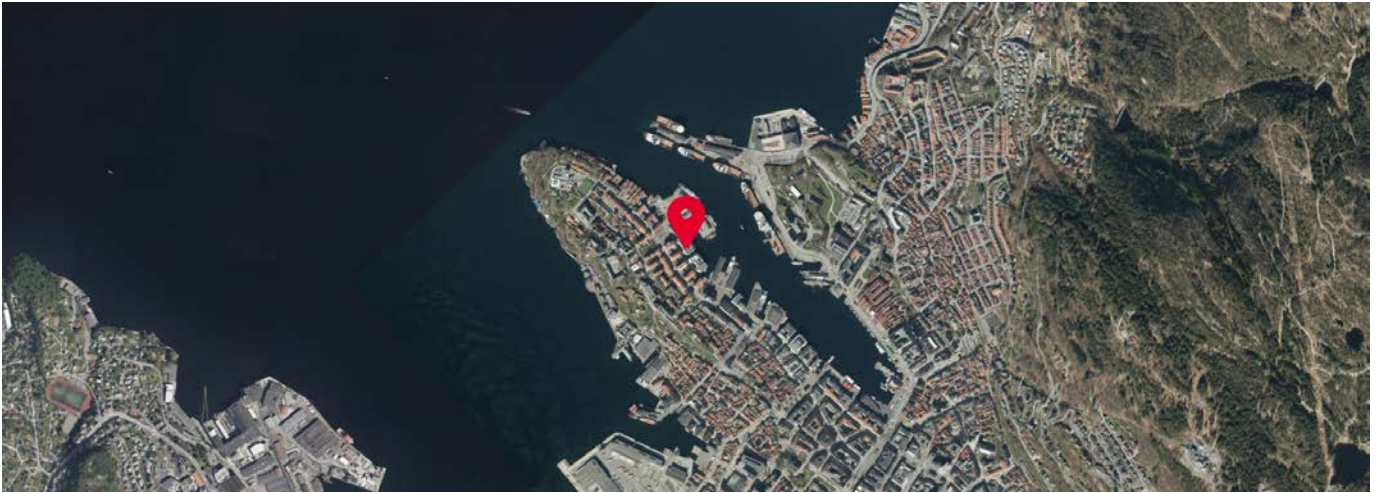
0%

60%

-  Nordnes
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

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



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/137/0/0
Utlistet 18. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261030770	Grunneiendom	0	Ja	1 316,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.10.1945		87,7 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		6,5 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	1944-området	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	41,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	16,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,3 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15780000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 18. februar 2025



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

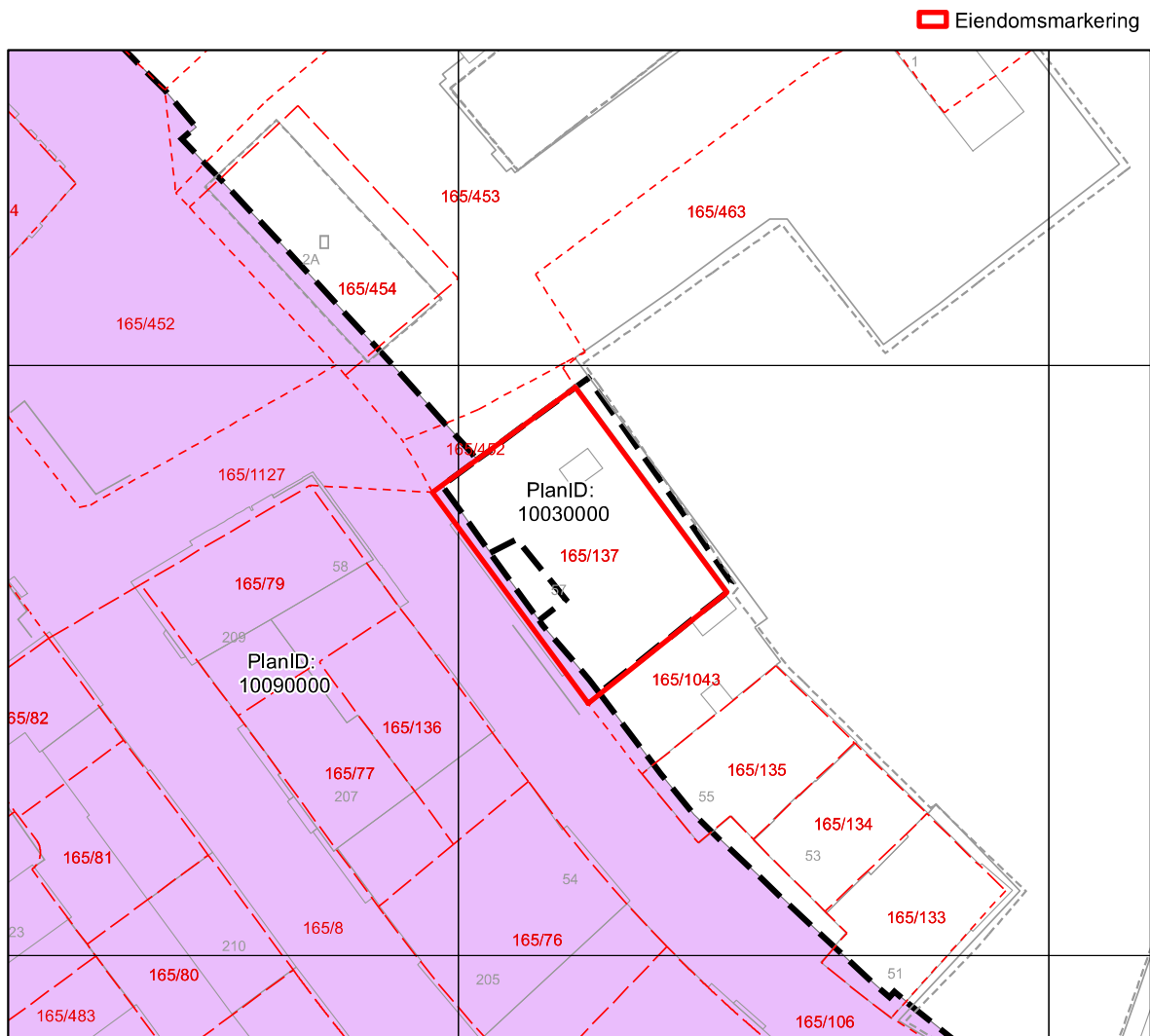
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0
Dato: 18.02.2025 Adresse: C. Sundts gate 57



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10030000, 10090000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10030000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.02.2025


Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0

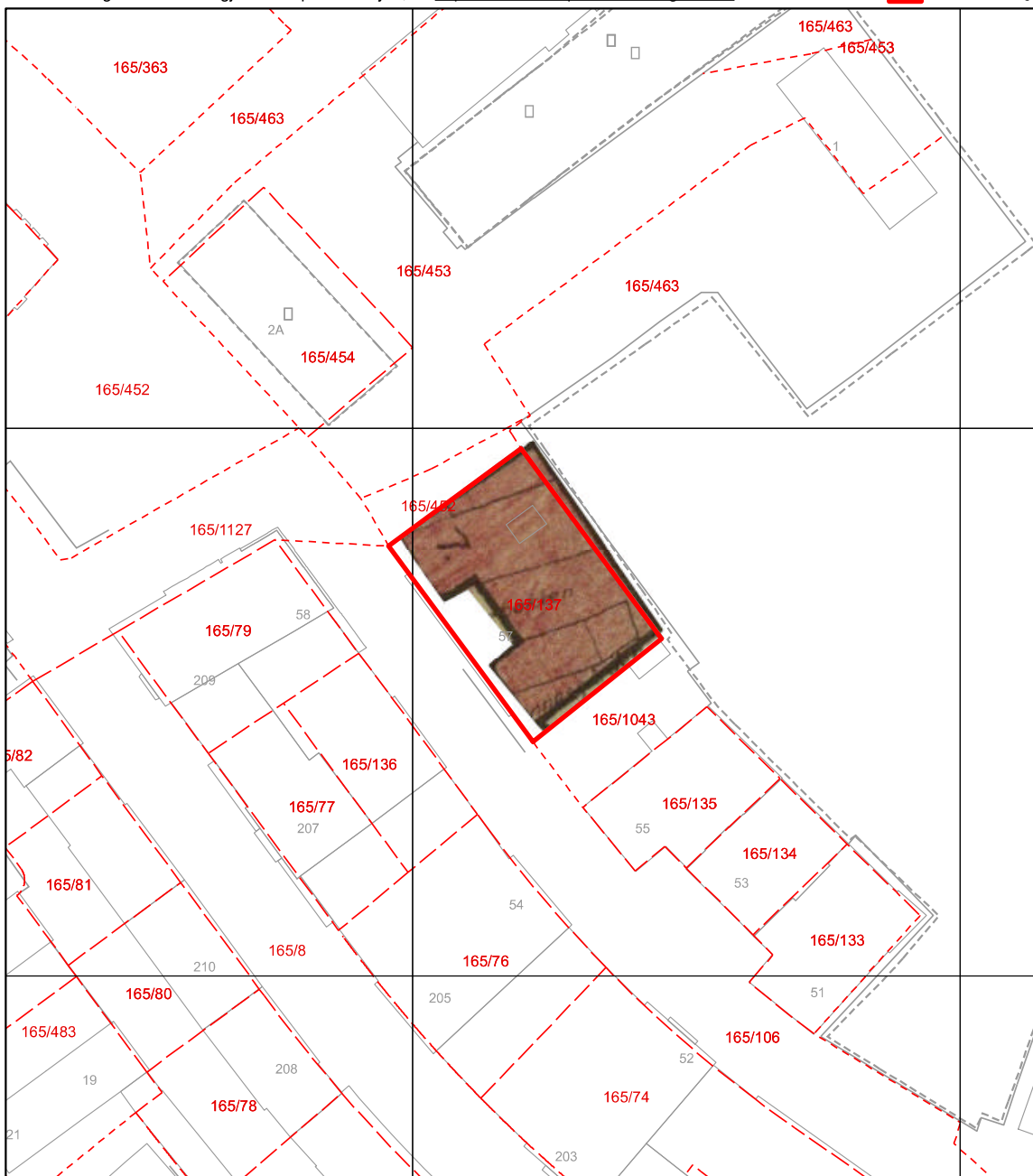
Adresse: C. Sundts gate 57

N



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

 Eiendomsmarkering

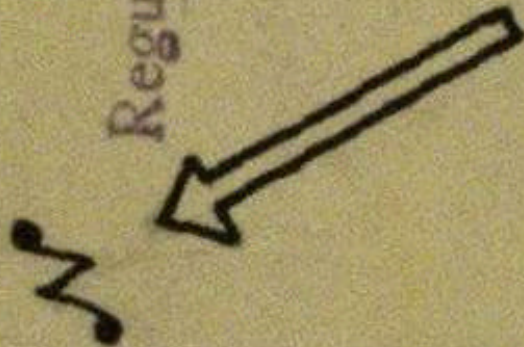


REGULERING AV TOMT TIL
BYGNING FOR STATEN
MÅL. 1:1000

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN 2. NOV. 1944
SIGN. SVEN LØVIK. KST.

KOPI AV PLAN STADFESTET AV
DEPARTEMENTET 16. OKT. 1945

Reguleringsplan i Bergen 6. nov. 1945
Sven Løvik Kst.






BERGEN
KOMMUNE

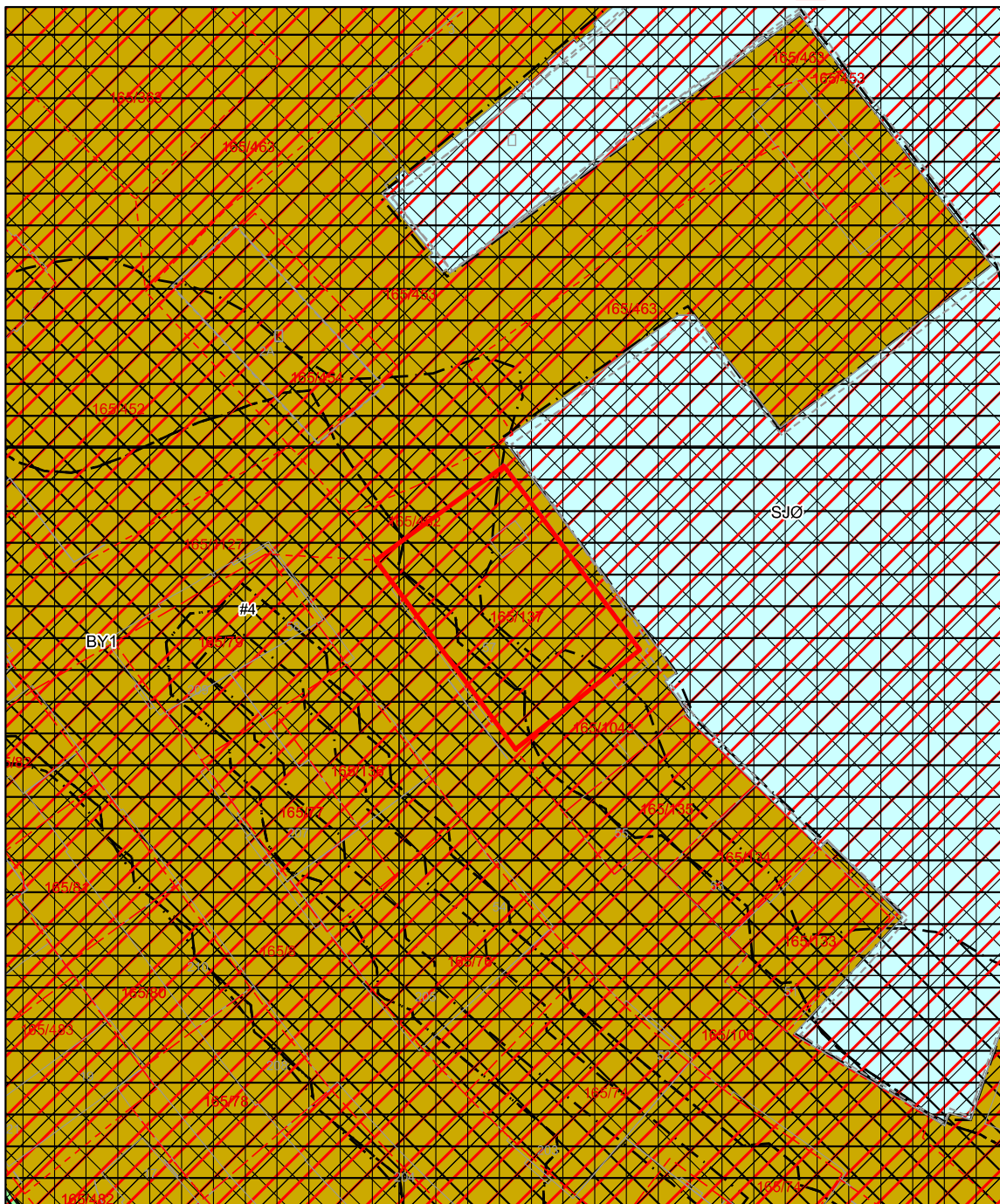
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0
Dato: 18.02.2025 Adresse: C. Sundts gate 57





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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingsone	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Faresone	
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

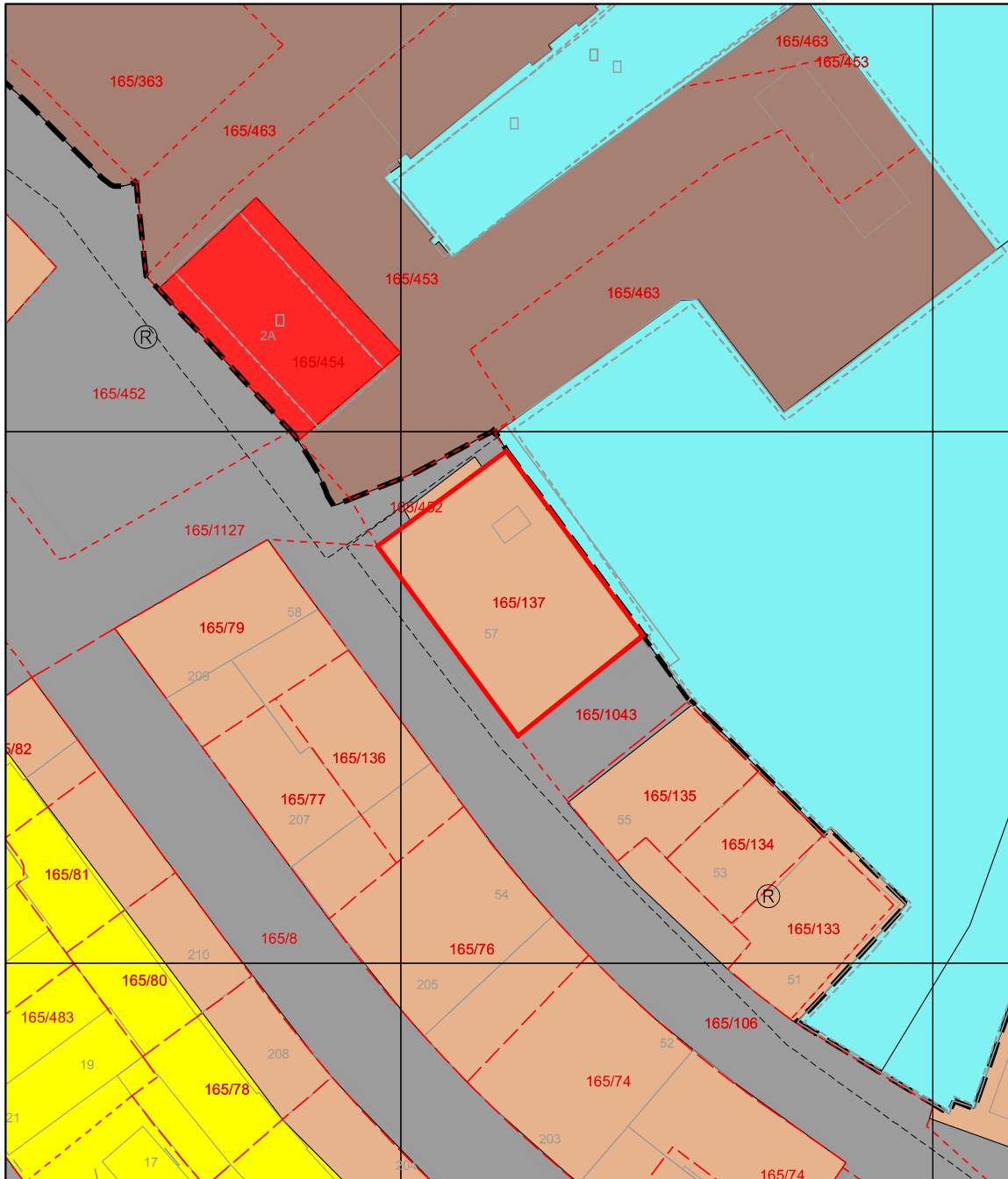
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0
Dato: 18.02.2025 Adresse: C. Sundts gate 57












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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

	Kommunedelplangrense	KDP Arealbruk-PBL1985	
	Grense for restriksjonsområde		Boligområde (N)
	Arealformålgrense		Senterområde (F)
			Offentlig bebyggelse (N)
			Annet byggeområde (N)
			Vannareal for allmenn flerbruk (N)
			Fotgjengerstrøk (N)

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDNES BRYGGE, GNR. 165, BNR. 137, BERGEN

Disse vedtekter ble opprinnelig fastlagt ved etableringen av sameiet. Videre er vedtektene blitt endret:

- A: Ved sameiermøtets vedtak 25. juni 2002
- B: Ved sameiermøtets vedtak 10. juni 2004
- C: Ved ekstraordinært sameiermøte 01. desember 2005
- D: Ved ordinært sameiermøte den 23. april 2008
- E: Ved ordinært sameiermøte den 27. april 2016
- F: Ved ordinært årsmøte den 25. april 2018
- G: Ved ekstraordinært årsmøte den 22. november 2018
- H: Ved ordinært årsmøte den 04. juni 2020
- I: Ved ekstraordinært årsmøte den 7. mars 2022
- J: Ved ordinært årsmøte den 22.05.2024

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er "Nordnes Brygge". Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring som er sendt til Bergen kommune og tinglyst 25.05.2000 dokumentnummer 13784.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 165, bnr. 137 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 79 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i etter reseksjonering av 2. - 6. etasje og 1. og 7. – 9. etasje i 2016, jf. reseksjonering tinglyst 06.01.2016 med dokumentnummer 10882.

Eiendommen er videre reseksjonert ved at byggets nye 10. etasje er omgjort fra formelt fellesareal til tilleggsdel til seksjon 64, 65, 70 og 76 i 2019, jf. vedtektenes punkt 14 og reseksjonering tinglyst 16.04.2019 med dokumentnummer 452847.

Eiendommens takterrasse i 10. etasje er i 2022 reseksjonert slik at inngår som tilleggsdel til seksjon 79, jf. vedtektenes punkt 14 og reseksjonering tinglyst 01.06.2022 med dokumentnummer 583700.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene

sameiets felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonene

Etter reseksjonering av hele bygget er eierbrøken fastsatt iht. oversikt i vedtektenes punkt 5 (oppdatert i samsvar med seksjoneringstegninger datert 22.10.2021 samt gjeldende reseksjoneringsvedtak).

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkeltesameier full rettslig rådighet over sin seksjon, bestående av hoveddel og tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Rettslig rådighet over fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksrett og rett til å benytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealer skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealer må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å benytte dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Takterrasse i 9. etg. er et fellesareal og forutsettes brukt av samtlige sameiere. Av sikkerhetshensyn vil døren til takterrassen holdes avlåst slik at kun sameiere kan gis adkomst.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan etter vedtak av årsmøte med flertall som for vedtektsendring gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det nedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige

seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, vannekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten

gjelder selvom vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipperulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3 Fremtidig vedlikehold/påkostningsfond

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for framtidig vedlikehold. Medto tredjedelers flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

5. Fordeling av felles kostnader og ansvaret utad

REFERANSER				AREAL OPPGAVE m2 BRA							Eier Brok
Plan	Seksjon. Nr	Formål	Tegn nr.	Eksklusivt bruk m2 BRA					Felles	Total	
				Hoveddel		Tilleggsdel			Andel Felles korridor	Samlet bruks areal	
				Næring	Bolig	Boder	Terrasse	Balkong			
1. etg.	1	Næring	22/10-21	1170,9						1170,9	1200
	1	Næring		850,3							860
	78	Næring		220,6							257
1. etg.	Sum		22/10-21	1070,9							1117
2. etg.	2	Bolig	03/10		88	5,1	14		11,7	118,8	117
	10	Bolig			58,3	5	10,1		7,7	81,1	80
	11	Bolig			58,2	4,9	10,6		7,7	81,4	80
	12	Bolig			101,2	4,8	45,8		13,5	165,3	164
	13	Bolig			130,4	5	20,1		17,3	172,8	171
	14	Bolig			124,7	5	17,7		16,5	163,9	162
	15	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	12,2	126,8	125
	16	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,9	78,6	78
	17	Bolig			63,9	5		6,1	8,4	83,4	83
	18	Bolig			80,7	5,2		8,2	10,7	104,8	104
	19	Bolig			48,1	5			6,4	59,5	59
	20	Bolig			47,2	5			6,3	58,5	57
2. etg.	Sum		03/10	0	952,6	59,6	129,7	26,7	126,3	1294,9	1280
3. etg.	3	Bolig	04/10		88	5,1	14		11,7	118,8	117
	21	Bolig			58,3	5	10,1		7,7	81,1	79
	22	Bolig			58,2	4,9	10,6		7,7	81,4	80
	23	Bolig			102,2	4,8	45,8		13,5	166,3	163
	24	Bolig			130,2	5	20,1		17,3	172,6	169
	25	Bolig			124,7	5	17,7		16,5	163,9	161
	26	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	12,2	126,8	124
	27	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,9	78,6	77
	28	Bolig			63,9	5		6,1	8,4	83,4	82
	29	Bolig			80,7	5,2		8,2	10,7	104,8	103
	30	Bolig			48,1	5		4,5	6,4	64	63

	31	Bolig			47,2	5		4,5	6,3	63	62
3. etg.	Sum		04/10		953,4	59,6	129,7	35,7	126,3	1304,7	1280
4. etg.	4	Bolig	05/10		88	5,1	14		11,7	118,8	117
	32	Bolig			58,3	5	10,1		7,7	81,1	79
	33	Bolig			58,2	4,9	10,6		7,7	81,4	80
	34	Bolig			102,2	4,8	45,8		13,5	166,3	163
	35	Bolig			130,4	5	20,1		17,3	172,8	169
	36	Bolig			124,7	5	17,7		16,5	163,9	161
	37	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	12,2	126,8	124
	38	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,9	78,6	77
	39	Bolig			63,9	5		6,1	8,5	83,5	82
	40	Bolig			80,7	5,2		8,2	10,7	104,8	103
	41	Bolig			48,1	5		4,5	6,4	64	63
	42	Bolig			47,2	5		4,5	6,3	63	62
4. etg.	Sum		05/10		953,6	59,6	129,7	35,7	126,4	1305	1280
5. etg.	5	Bolig	06/10		88	5,1	14		10,7	117,8	115
	43	Bolig			58,3	5	10,1		7,1	80,5	79
	44	Bolig			173,5	9,7	56,3		21	260,5	254
	45	Bolig			130,4	5	20,1		15,9	171,4	168
	46	Bolig			124,8	5	17,7		15,1	162,6	159
	47	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	11,2	125,8	123
	48	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,2	77,9	76
	49	Bolig			63,9	5		6,1	7,7	82,7	81
	50	Bolig			80,7	5,2		8,2	9,8	103,9	102
	51	Bolig			48,1	5		4,5	5,8	63,4	62
	52	Bolig			47,2	5		4,5	5,7	62,4	61
5. etg.	Sum		06/10		966,8	59,6	129,6	35,7	117,2	1308,9	1280
6. etg.	6	Bolig			88,1	5,1	14		10,6	117,8	115
	53	Bolig			58,3	5	10,1		7	80,4	79
	54	Bolig			173,5	9,7	56,3		20,9	260,4	254
	55	Bolig			130,4	5	20,1		15,8	171,3	168
	56	Bolig			124,7	5	17,7		15,1	162,5	159
	57	Bolig			92,2	4,7	11,4	6,3	11,1	125,7	123
	58	Bolig			59,7	4,9		6,1	7,2	77,9	76
	59	Bolig			63,9	5		6,1	7,7	82,7	81
	60	Bolig			80,7	5,2		8,2	9,7	103,8	102
	61	Bolig			48,1	5		4,5	5,8	63,4	62
	62	Bolig			47,2	5		4,5	5,7	62,4	61
6. etg.	Sum		07/10		966,8	59,6	129,6	35,7	116,6	1308,3	1280
7. etg.	7	Bolig			83,8	5		5,2	6,2	100,2	100

	63	Bolig			150,7	5,5		22,7	11,2	190,1	175	
	64	Bolig			358	11		74,7	26,5	470,2	413	
	65	Bolig			238,6	5,1		32,5	17,7	293,9	273	
	66	Bolig			49,2	5		5,4	3,6	63,2	61	
	67	Bolig			81,3	6,9		6,9	6,0	101,1	99	
	68	Bolig			76	5		5,3	5,6	91,9	91	
7. etg.	Sum		15/6-15		1037,6	43,5	0	152,7	76,9	1310,7	1212	
8. etg.	8	Bolig			86,2	5		5,2	6,7	103,1	102	
	69	Bolig			142,1	5,5		25,2	11,0	183,8	165	
	70	Bolig			317,6	11	15,1	79,9	24,7	448,3	368	
	71	Bolig			219,8	5	13,2	25,9	17,1	281,0	252	
	72	Bolig			66,4	5	4		5,2	80,6	80	
	73	Bolig			74,3	5	4		5,8	89,1	89	
	74	Bolig			82,7	5		5,2	6,4	99,3	98	
8. etg.	Sum		15/6-15		989,1	41,5	36,3	141,4	76,9	1285,2	1154	
9. etg.	9	Bolig			124,3	7,3	7,1		10,8	149,5	147	
	75	Bolig			142,6	5,3	4		12,4	164,3	166	
	76	Bolig			317,9	11	15,1		27,6	371,6	369	
	77	Bolig			243,9	6,1	21,5		21,2	292,7	280	
	79	Næring									83	
9. etg.	Sum		15/6-15		909,6	29,7	58,3	0	78,9	1076,5	1045	
	Total				1170,9	7729,5	412,7	742,9	463,6	845,5	11365,1	10928

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameietetter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte sameiere for sameierens forpliktelser.

Felleskostnadene blir å fordele på sameierne i henhold til sameiebrøken. Felleskostnadersom bare kommer eierne av boligseksjonene til gode skal i sin helhet fordeles mellom disse. Seksjonene i første etasje skal ikke belastes for andel av felleskostnader som denne ikke benytter seg av, hvilket er:

- Lys og varme (fellesstrøm oppgang/ korridor)
- Renhold/ vaktmestertjenester trapp og korridor)
- Alarmtelefon for heis
- Rep/ vedlikehold og drift heisanlegg
- Rep/ vedlikehold og drift ventilasjon 2 til 9 etg.
- Gebyr kabel-TV/ Bredbånd

For sameierens felles ansvar og forpliktelser teller den enkelte sameier i forhold til sin

sameierbrøk, jfr. eierseksjonsloven § 30.

6. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av sakersom ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje pr. mail. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen, sendes til den mailadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Møterett og møteplikt

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameiers ektefelle, samboer, eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet, og denne har rett til å

uttale seg.

7.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og allevedtak som gjøres av sameiet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførers kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Årsmøtet regnes stemmene etter sameierbrøkene, dog fastsettes slik antall stemmer pr. seksjon etter reseksjonering:

Plan	Seksjonsnr.	Formål	Eierbrøk	Stemmeandel	
Etg.	Etter reseksjonering	Etter reseksjonering	Pr. etg	Stemmer pr seksjon	Total
1	01	Næring (butikk)	860	1 seksjon à 11 stemmer	11 stemmer
1	78	Næring (parkering)	247	1 seksjon à 1 stemme	1 stemme
2	02, 10 til 20	Bolig	1280	12 seksjoner à 1 stemme	12 stemmer
3	03, 21 til 31	Bolig	1280	12 seksjoner à 1 stemme	12 stemmer
4	04, 32 til 42	Bolig	1280	12 seksjoner à 1 stemme	12 stemmer
5	05, 43 til 52	Bolig	1280	11 seksjoner à 1 stemme	11 stemmer
6	06, 53 til 62	Bolig	1280	11 seksjoner à 1 stemme	11 stemmer
7	07, 63 til 68	Bolig	1212	7 seksjoner à 1 stemme	7 stemmer
8	08, 69 til 74	Bolig	1154	7 seksjoner à 1 stemme	7 stemmer
9	09, 75 til 77	Bolig	962	4 seksjoner à 1 stemme	4 stemmer
9	79	Næring	83	1 seksjon à 1 stemme	1 stemme
Sum	01-79	Sameiet C. Sundtsgt. 57	10928	79 seksjoner	89 stemmer

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

7.6 *Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak*

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg forenkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.7 *Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne*

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og

uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7.8 *Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder*

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

7.9 *Ugildhet i årsmøter*

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

7.10 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal:

- 1) Behandle styrets årsberetning
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregåendekalenderår,
- 3) Fastsette budsjett for kommende år,
- 4) Velge styreleder når styreleder er på valg,
- 5) Velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) Velge varamedlemmer som er på valg,
- 7) Velge revisor når den tidligere skal fratruke,
- 8) Behandle forslag fra styret,
- 9) Fastsette styrehonorar for kommende år etter forslag fra styret
- 10) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også treffes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Valg styre

Årsmøtet velger sameiets styre. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer, styreleder og inntil 4 styremedlemmer. I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen i sameierens husstand.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer (eventuelt varamedlemmene) er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ettstyremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

8.6 Kameraovervåking

Styret har ved behov og saklig grunn fullmakt til å sette opp kameraovervåking over Sameiets eiendom. Dette inkluderer også port telefon.

9. Mindretallsvern

Årsmøte, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet

kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er styret som engasjerer og eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12. Mislighold

12.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om atseksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen enfrist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jfr. bestemmelsene i eierseksjonsloven § 38.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene itvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker), jfr. bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.01.2017 nr. 65.

14. Forholdet til 10. etasje – etablerte takterrasser

14.1 Bakgrunn

I de opprinnelige vedtektene for Sameiet fremgikk at

«Nordnes Brygge AS har byggerett på taket og kan foreta utbygging på taket til næring eller bolig. Nordnes Brygge AS har også rett til å kreve reseksjonering av sameiet i forbindelse med utbyggingen når denne måtte ønske det. Reseksjoneringen skal i så tilfelle gjennomføres etter de prinsipper som er lagt til grunn ved reseksjoneringen av 2. – 6. etasje. Sameiermøtet er forpliktet til å yte den bistand som er nødvendig for å gjennomføre reseksjoneringen og utbyggingen.»

Nordnes Brygge 7-9 AS (org.nr. 913 010 809) ervervet denne retten fra Nordnes Brygge AS og har i tråd med denne retten etablert fire mindre takterrasser og en større takterrasse med tilhørende fasiliteter i byggets 10. etasje. I sameiermøte avholdt 22.11.2017, ble det enstemmig vedtatt samtykke til reseksjonering med følgende vedtak:

«Sameiermøtet samtykker til at deler av takterrassen i byggets 10. etasje omgjøres til tilleggsareal til seksjoner 64, 65, 70 og 76. De resterende arealene skilles ut i en ny næringsseksjon med seksjonsnummer 80. Endringene fremkommer i vedlegg 1 til innkallingen. Seksjon 80 får en sameiebrøk på 65/10928. Samtidig reduseres sameiebrøken for seksjon 79 til 18/10928.»

Reseksjoneringen av seksjon 64, 65, 70 og 76 ble godkjent av Bergen kommune den 05.03.2019 og tinglyst den 16.04.2019 med dokumentnummer 452847.

Nordnes Brygge 7-9 AS har videre inngått avtaler med seksjonseiere om salg av bruksretter i den større takterrassen med tilhørende fasiliteter i byggets 10. etasje. Den nevnte takterrassen skal ved reseksjonering omsøkes tillagt seksjon 79 som tilleggsdel, som alternativ til egen næringsseksjon som ikke ble godkjent av Bergen kommune. Rettighetshaverne til takterrassen skal få tinglyst en bruksrett til takterrassen av hjemmelshaver til seksjon 79.

I sameiermøte avholdt 07.03.2022, ble det vedtatt samtykke til reseksjonering med følgende vedtak:

«Sameiermøtet samtykker til at den resterende del av takterrassen i byggets 10. etasje omgjøres til tilleggsareal til seksjon 79 iht. seksjoneringstegning datert 22.10.2021. Det finner ikke sted endring i sameiebrøken ved reseksjoneringen.»

Reseksjoneringen av seksjon 79 ble godkjent av Bergen kommune den 05.05.2022 og tinglyst den 01.06.2022 med dokumentnummer 583700.

Forholdet til takterrassen reguleres nærmere av vedtektenes punkt 14.2 til 14.5.

14.2 Rett til bruk

Den del av takterrassen i byggets 10. etasje som etter reseksjonering utgjør tilleggsdel til seksjon 64, 65, 70 og 76, tilhører nevnte seksjoner eksklusivt som tilleggsdel. Øvrige deler av takterrassen (merket «TS079» på seksjoneringstegninger vedlagt vedtektene) tilhører seksjon 79 som tilleggsdel med bruksrett for de som har tinglyste bruksretter i tilleggsdelen.

Nordnes Brygge 7-9 AS og eventuelle rettsetterfølgere til Nordnes Brygge 7-9 AS, samt seksjoner som har tinglyst bruksrett til tilleggsdelen til snr. 79 («TS079»), har evigvarende (uten tidsbegrensning) og eksklusiv bruksrett til fellesareal (gang) og WC-rom i 10. etasje, merket med rødt på seksjoneringstegning vedlagt vedtektene. Ovennevnte bruksrett over fellesareal gjelder også seksjonsnummer 65 som har privat takterrasse merket «TS 065» på seksjoneringstegning vedlagt vedtektene. Frem til samtlige seksjonseiere, som ikke avgir samtykke gjennom sin stemme på sameiermøtet har avgitt skriftlig samtykke, skal retten gjelde for 30 år fra disse vedtektenes vedtakelse (22.05.2024).

14.3 Vedlikehold

Kostnader til vedlikehold mv. som relaterer seg til 10. etasje skal bæres av rettighetshaverne til 10. etasje i felleskap og iht. forholdsmessig andel etter nærmere avtale mellom dem. Sameiet skal ikke belastes slike kostnader.

14.4 Endring av dette punkt 14

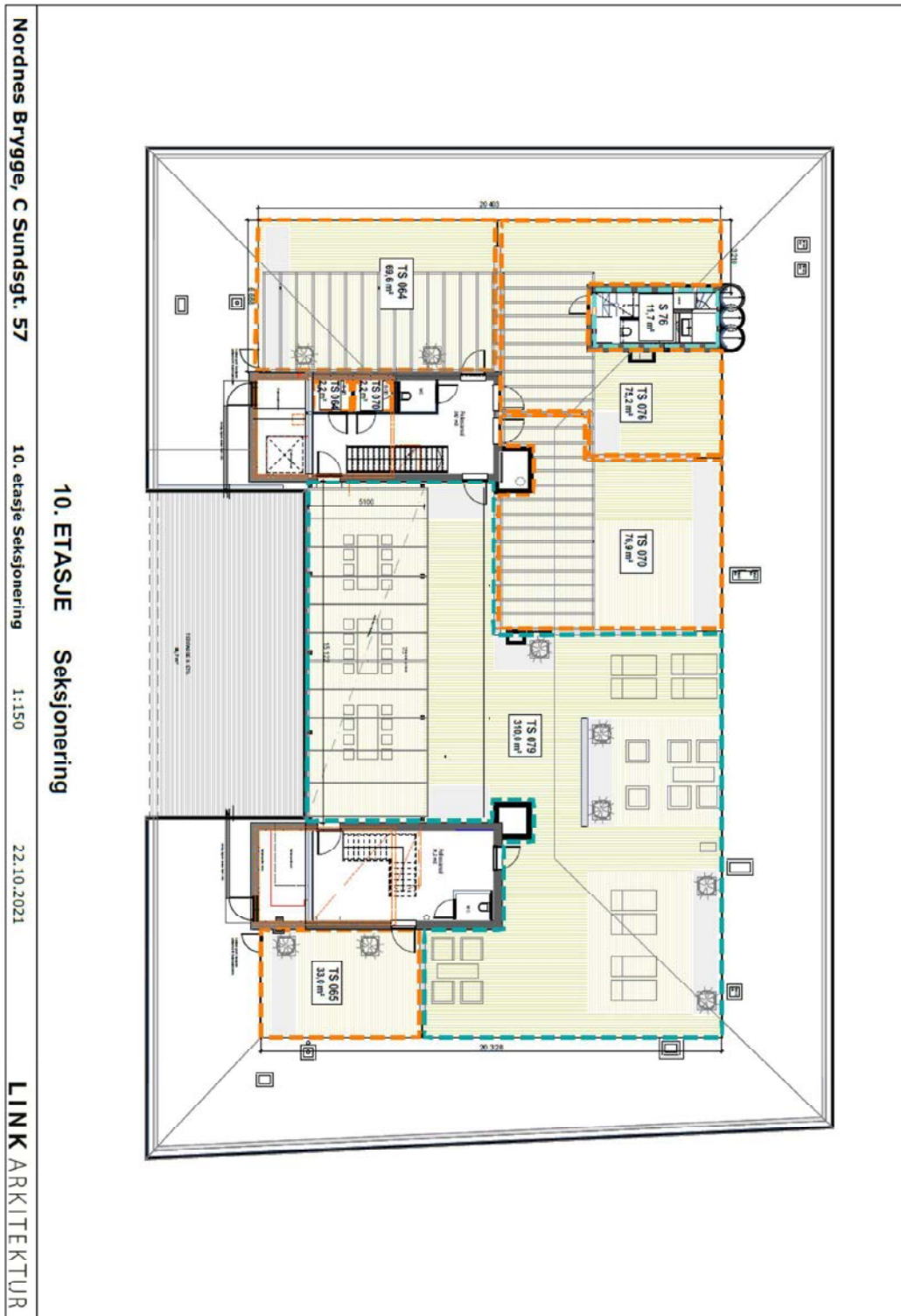
Endring av vedtektenes punkt 14 krever tilslutning fra samtlige som er gitt rettigheter etter punktet.

14.5 Innsending av vedtekter til Brønnøysund

Styret skal straks sende vedtektene til Brønnøysund for registrering.

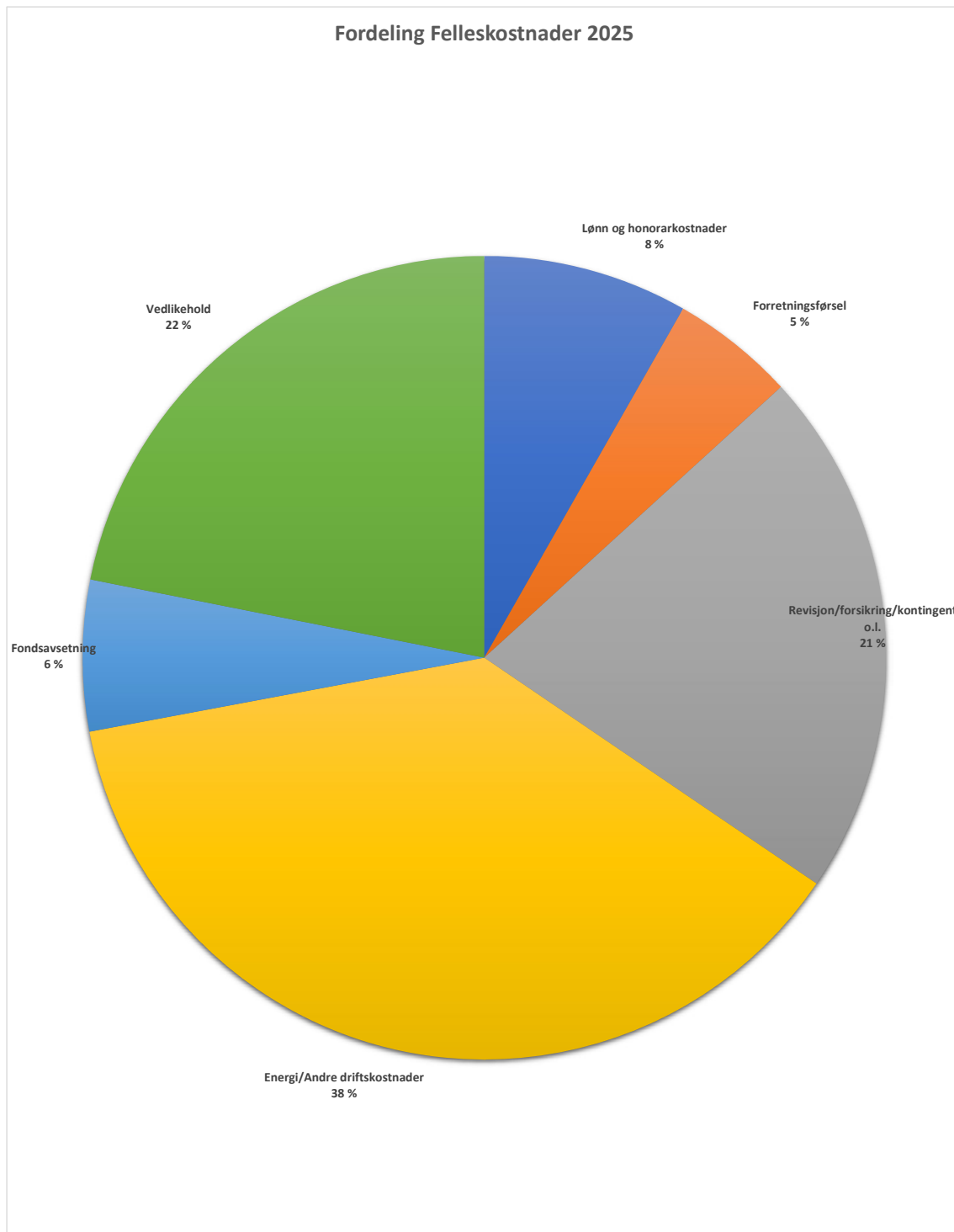
ooOoo

Vedlegg:



801 Ss Nordnes Brygge

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





LINK arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Larissa Dahl
Dir. tf.: 55566359

Vårt saksnummer:
201731215/2

Dato:
061017

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 165 Bnr 137
Adresse : C. Sundts Gate 57
Tiltakshaver : Sameiet Nordnes Brygge AS
Bruksendring fra næring til bolig, 1.-2. etasjer
Tiltaket : kombinert næring/bolig, 3.-6.etasjer leiligheter,
tilbygg i form av glassbalkonger

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.09.17.

Tiltak gjelder bruksendring fra næring til bolig i 2.-6.etasjer, kombinert bruk næring og bolig i 1.-2. etasjer, tilbygg av fasadene med glassbalkonger.

Vi viser til søknad om rammetillatelse datert 11.03.03 og tillatelser til endring datert: (1) 06.01.04, (2) 18.05.04, (3) 14.12.04, (4)24.05.05, (5) 07.09.05, (6) 31.10.05.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til hele tiltaket:

- for 58 leiligheter i 2.-6.etasjer
- For næringslokaler i 1.-2. etasjer
- Tilbygg i form av glassbalkonger

VEDTAK

Det gis ferdigattest for 58 leiligheter i 2.-6.etasjer og næringslokaler i 1.-2. etasjer, Tilbygg i form av glassbalkonger, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Larissa Dahl - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

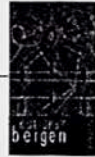
Kopi til: Sameiet Nordnes Brygge AS

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling



SUNDAL ATLE SIV.ING
FABRIKKGATEN 7 B
5059 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199820907/4	BYG-5210	5. april 2000
		RUBI		

FERDIGATTEST

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

Gnr 165	Bnr 137
Tiltakets adresse	C SUNDTSGATE 57
Tiltakets art	Endring Skole/høyskole - 2. og 3. etg.
Tiltakshaver	C SUNDTSGATE 57 AS

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

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

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

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Rune Birkeland
avd.ingeniør

Kopi: C. Sundtsgate 57 as

BYGNINGSHEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

MOTTATT
13 FEB 1952
BYGNINGSINSPEKT

BERGEN HELSERÅD
11 JAN 1952- 55

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Vaksdal Mølle v/ing. under 5/7 19 47
Helmers Olsen
anmeldte 9 etasjers betongbygning på C. Sundtsgate 57
er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne sam-
tykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 4. januar 19 52

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

J. H. Nyseth

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen C. Sundtsgate nr. 57 er undersøkt.

Der kan gies tillatelse til innflytning.

Bergens helseråd den 18. januar 19 52.

E. H. H. H. H.
ordfører.

Når unntas butikk (særskilt anmeldelse) intet å bemerke.

BYGNINGSREKORD

Hermed meddeles at den av de Ytterste vilje vink. under 27. 19. 17
anmeldte 3 etasjers betongbygning på C. Sandegate 27
er ferdig til innlytning.

Man vil herved forespørre om det i gylde § 112. 4 forskreves same
tykke til innlytning vil bli gitt
Bergen den 4. januar 1922

Bygningsinspektøren i Bergen
Benedictus
Der kan gies tillatelse til innlytning.

Bergens-hetred den 4. januar 1922



Bygningssjefens kontor

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 57, C. Sundts gate
at det av ~~KSH~~ Gartnerhallen, v/arkt. Arthur Darre kaarbö
under 15/1- 1962 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår oppføring av sjakt
for bilheis, baldakin samt innredning av kjölerom.

Bergen den 13. desember 1963.

Bygningssjefen
Vestre Distrikt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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.

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: C. Sundts gate 57
5004 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre