



C. SUNDTS GATE 57

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Vedtekter
Protokoll ordinært årsmøte 2023
Innkalling til ordinært årsmøte
Boliginfo
Basiskart
Vegstatuskart
Plankart og planinfo
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

📍 C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 165,165, bnr. 137,137, snr. 64,0

Sum areal alle bygg: BRA: 524 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 06.05.2024

Rapportdato: 12.05.2024

Oppdragsnr.: 20209-2210

Referansenummer: GG7917

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport. Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig

Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Stor fin leilighet i byggets 7 etasje på Nordnes Brygge.

Inneholder: Entre/hall, gang, vaskerom, bod/teknisk rom, toalettrom, 3 stk bad, allrom/kjøkken, bar/grovkjøkken, biljardrom, 3 stk soverom, garderobe og teknisk skap. Utgang til innglasset altan på 85 m².

Innglasset altan på 49 m² og åpen altan på 21 m² i 10 etasje.

Tilhørende 2 stk eksterne boder, 1 stk i 10 etasje på 2 m² og 1 stk i 1 etasje på 11 m² (takhøyde på 3,7 m).

Leiligheten har en funksjonell planløsning, holder høyl/god stander på overflater og innredninger utfra alder (fra 2016). Noen mindre beskrevne avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

2 stk garasjeplasser i felles anlegg 1 etasje (totalt 33 m²).

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Nordnes i Bergen sentrum.

Bygget er opprinnelig bygget i 1951, rehabilitert i 2005 og 2016. De tre øverste etasjene ble rehabilitert, seksjonert i 2016 og omgjort til 19 stk nye leiligheter (tidligere kontorer/næring).

Grunn/fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser.

Grunnmur/såle og fundamenter av betong.

Konstruksjoner/fasade:

Oppført av bærende konstruksjoner som søyler og trappehus av betong. Bygningen har 2 stk heiser.

Fasade av pusset/overflate behandlet betong og fasadeplater, samt glass/aluminium konstruksjoner.

Takkonstruksjoner:

Flat takkonstruksjon. Isolert.

Tekket med asfaltapp eller tilsvarende membrantekking.

Stor felles takterrasse med fin utsikt og gode solforhold.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, konstruksjoner, fasader og tak er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Generelt: Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Prosjektet engasjerte egen interiørarkitekt i 2005 for utforming av fellesarealer, inngangsparti, trappeganger etc. Arkitekt Eli Kristin Eide som også var ansvarlig for innredning av Telenor bygget på Kokstad har skapt et helhetlig inntrykk. Det er bl.a. laget et flott inngangsparti med skifer, gasspeis og romslig ny heis. Åpne trappeganger med optiske lys søyler og lyse fellesganger.

Tomtearealet er felles for sameiet, kai anlegg i front av bygningen med gjestebrygge.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

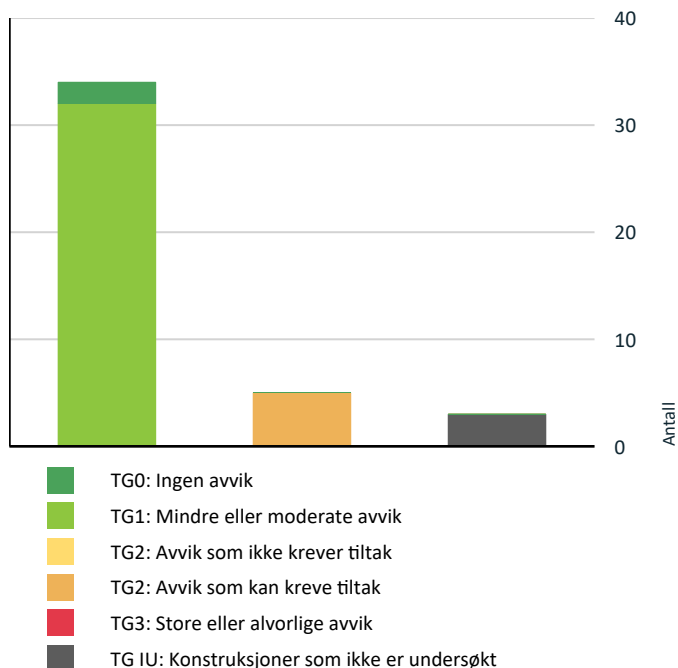
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".


Oppsummering av avvik


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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 **Våtrom > 7 etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 7 etasje > bad (nr.1) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 7 etasje > bad (nr. 2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Våtrom > 7 etasje > vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 7 etasje > bad (nr.1) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 7 etasje > bad (nr. 2) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 7 etasje > bad (nr. 3) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1951

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard

Bygget opprinnelig i 1951, rehabilitert i 2005 og 2016. De tre øverste etasjene ble rehabilitert, seksjonert i 2016 og omgjort til 19 stk nye leiligheter (tidligere kontorer/næring).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 1 Dører

Terrassedører: Skyvedører med 3-lags isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.
Entredør: Slett huntonit dørblad i B-30 + DB-35 (brann/lydkrav) kvalitet. Dørtelefon med video.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset altan på 85 m² med fliser på dekket og rekkverk av glass/aluminium.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Eik parkett og fliser. Gulvvarme (Komfort) i hele leiligheten.

- Bom i noen fliser i stue.

Vegger: Malt platekledning, tapet.

Himling: Malt platekledning. Eik spillehimling i stue. Spotlights i alle rom og integrerte høyttalere i de fleste rom.

Takhøyde på ca. 300 cm, stedvis noe lavere.

Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong (systemgulv/tilfarergulv).

Etasjeskiller/gulv mot grunn er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget initiativ har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Å utføre måling av gulv (Planhet i forhold til en midtverdi, svanker/buler etc.) kan være en kompleks oppgave, spesielt med tanke på at det er små marginer for om måling er «innafor/utenfor». Kun de deler av etasjeskiller/gulv mot grunn som kan måles med laser uten å måtte flytte på møbler (senger, skap, sofagrupper mm) er vurdert i denne boligen.

Det er ikke forventet/påkrevd at utførende Takstingniør skal flytte på tyngre møbler iht. «forskrift til avhendingslov/Tryggere bolighandel»

Det tas grunnnet overnevnte nødvendig forbehold om evt skjevheter som kun kan måles/oppdages når boligen er tømt for møbler, disse eventuelle avvik kan ikke påklages da utførende ikke kan garantere for områder som ikke er tilgjengelig.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 7 etasje og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

2 stk gasspeiser i stue. Felles gassanlegg i sameiet (måleravleser for hver leilighet som benytter anlegget).

TG 1 Innvendige dører

Malte fylling innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Bar/grovkjøkken:

Innredning fra Blenda interiør med slette fronter. Laminat benkeplate med stål vaskebeslag. 4 stk integrert kjøleskuffer. Spotlights (LED).

VÅTROM

7 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger/tak.

Tilstandsrapport

7 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fliser med bom bør vurderes utbedres (det er ikke alltid det oppstår problemer med bom i fliser, spesielt hvis de er utenfor våtsone, men kan føre til sprekker i fuger på sikt, samt at flis med bom vil lettere kunne sprekke av ytre påvirkninger, eks at man mister gjenstander på flisen).
- Våtrom fungerer med resterende avvik men er ikke ideelt og avviker fra preaksepterte løsninger.

7 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).

I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

7 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagsvask i benkeskap og røropplegg/sluk for vaskemaskin.

7 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

7 ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da våtsone går mot felles korridor.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom.

Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD (NR.1)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (LED) og integrert høyttalere.

7 ETASJE > BAD (NR.1)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fliser med bom bør utbedres.
- Våtrom fungerer med resterende avvik men er ikke ideelt.

7 ETASJE > BAD (NR.1)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).

I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

7 ETASJE > BAD (NR.1)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, servant med møblelement, speil og belysning, dusj, steam rom med plassbygget flislagt benk og badekar.

7 ETASJE > BAD (NR.1)

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

7 ETASJE > BAD (NR.1)

TG ILL Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da dusjsone går mot nabo og flislagt steam rom.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD (NR. 2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (LED).

7 ETASJE > BAD (NR. 2)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket, men er ikke ideelt.

7 ETASJE > BAD (NR. 2)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).

I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

7 ETASJE > BAD (NR. 2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusjnise, servant med møblement, speil og belysning.

7 ETASJE > BAD (NR. 2)

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

7 ETASJE > BAD (NR. 2)

TG IL Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da våtsone går mot felles korridor og flislagt toalettrom.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone og på veggfelt fra tilstøtende rom. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD (NR. 3)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt innvendig tak med spotlights (LED).

7 ETASJE > BAD (NR. 3)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

TEK: 17

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med avviket, men er ikke ideelt.

7 ETASJE > BAD (NR. 3)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og smøremembran. Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.).

I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

7 ETASJE > BAD (NR. 3)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj, servant med møblement, speil og belysning.

7 ETASJE > BAD (NR. 3)

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

7 ETASJE > BAD (NR. 3)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

7 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra Blenda interiør med slette fronter. Kompositt benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag. Integreerte hvitevarer: Stekeovn, kombiovn, micro, platetopp med induksjon, ventilator, 2 stk oppvaskmaskiner, 2 stk kjøleskap kaffemaskin og eget batteri for kaldtvann.

Fliser på gulv. Malt platekledning på vegger/tak. Spotlights (LED) i tak.

SPESIALROM

7 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler. Avtrekkventil. Spotlights (LED). Innredet med vegghengt toalett, servant, møblement, speil og belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran plassert i teknisk rom. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av plast. Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Filter er opplyst å være skiftet 1 gang pr. år. Anlegg fra byggeår 2016 (det er opplyst at anlegget fungerer og det har ikke vært utført service eller reparasjoner i ettertid).

Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/ forventet levetid.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe (luft/luft) plassert i stue. Fra byggeår (det er opplyst at varmpumpe fungerer og det har ikke vært utført service eller reparasjoner i ettertid). Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

TG 1 Varmtvannstank

300 L bereder plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

TG2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gang og inneholder: Automatsikringer, 50 amp hovedsikring, 24 stk kurser.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eiere kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Anlegget er fra byggeår 2016

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Så fremt det ilar de 5 siste år ikke foreligger samsvarserklæring eller tilsynsrapport på hele det elektriske anlegget fra offentlig myndighet (eks Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser) settes det automatisk «TG:2» i denne rapport.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk på alle anlegg der siste kontroll er utført for over 5 år siden. Det tas forbeholde vedr. skjulte feil/mangler på det el-anlegget, kjøper tar en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har seriekoblet røykvarsler, brannslukningsapparat og sprinkleranlegg.

Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

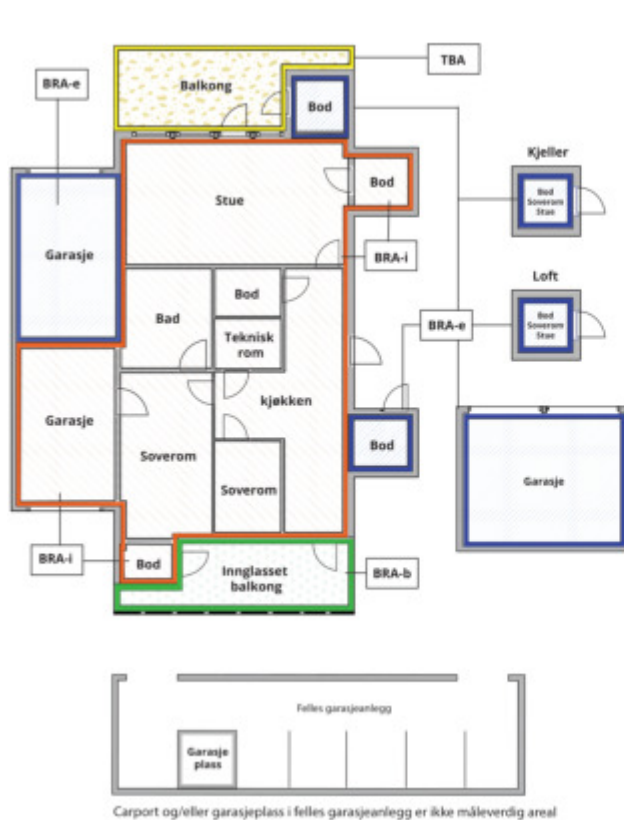
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		11		11			11
7 etasje	377		85	462			462
10 etasje		2	49	51	21		51
SUM	377	13	134		21		524
SUM BRA	524						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Ekstern bod	
7 etasje	Entré/hall, vaskerom, toalettrom, bad (nr.1), bad (nr. 2), bad (nr. 3), kjøkken/allrom, bod/teknisk rom, bar/grovkjøkken, biljardrom, gang, 3 stk soverom, teknisk skap, garderobe		Innglasset altan
10 etasje		Ekstern bod	Innglasset altan

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/hall 29,10 m²
- Gang 7,90 m²
- Vaskerom 16,40 m²
- Bod/teknisk rom 6,20 m²
- Toalettrom 4,60 m²
- Bad (nr. 1) 22,70 m²
- Bad (nr. 2) 4,70 m²
- Bad (nr. 3) 3,50 m²
- Kjøkken 17,60 m²
- Allrom 122,50 m²
- Bar 6,00 m²
- Biljardrom 40,30 m²
- Soverom 26,60 m²
- Soverom 19,60 m²
- Soverom 13,30 m²
- Garderobe 22,80 m²
- Teknisk skap 1,50 m²
- Innglasset altan 85,00 m² (BRA-b)

- Innglasset altan i 10 etasje 49,00 m² (BRA-b)
- Åpen altan i 10 etasje 21,00 m² (TBA)
- Ekstern bod i 10 etasje 2,00 m² (BRA-e)

- Ekstern bod i 1 etasje 11,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befarings uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling» Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.).

Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befarings eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget/leiligheten ikke vil innfri.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	370	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2024	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Jarle Nordnes	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	137		64	0 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

C. Sundts gate 57

Hjemmelshaver

Nordnes Jarle, Nordnes Tove Eli

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	137	0	0	1316.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

C. Sundts gate 57

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktivt beliggenhet på Nordnes Brygg i Bergen sentrum. Butikker som dekker daglige servicebehov ligger like ved, samt kort gangavstand til alt Bergen sentrum har å by på. I umiddelbar nærhet ligger Akvariet, Nordnesparken med store grøntarealer, Nordnes Sjøbad, Nordnes idrettshall samt fotballbane. Innen gangavstand har man tilgang til servicetilbud som blant annet Klosteret, USF Verftet, kafeer, restauranter, Fisketorget og Torgallmenningen.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet, hovedsakelig bebygget areal. Kaianlegg i front av bygget og gjestebrygge. Stor felles takterrasse med fin utsikt og gode solforhold.

Tilhørende 2 stk garasjeplasser i felles anlegg 1 etasje (totalt ca 33 m²).

Info:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold) Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper
- Støttemurer
- Installasjoner utenfor bygningen
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	06.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland - ambita	06.05.2024		Gjennomgått	5	Nei
Info/opplysninger gitt av eiere	06.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	07.05.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG7917>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



EGENERKLÆRINGS
SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	74220443		
Adresse	C. Sundts gate 57		
Postnummer	5004	Poststed	BERGEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF skadeforsikring	Polise/avtalenr.	SP616038
Selger1fornavn	Jarle	Selger1etternavn	Nordnes
Selger2fornavn	Tove Eli	Selger2etternavn	Nordnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Tove Eli Nordnes

Signert av

Nordnes, Jarle

Signert av



VEDTEKTER

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 25.06.2002
- B: Ved sameiermøtets vedtak 10.06.2004
- C: Ved ekstraordinært sameiermøte 01.12.2005
- D: Ved ordinært sameiermøte den 23. april 2008
- E: Ved ordinært sameiermøte den 27. april 2016
- F: Ved ordinært årsmøte den 25. april 2018.

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 dagboknr. 13784.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 165 bnr. 137 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de 78 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i etter reseksjonering av 2. – 6. etg. og 1. og 7-9 etasje i 2016. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameierandelens 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 sikringsskap, 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 således: se punkt 5.

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

Rettslig rådighet over felles arealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksrett og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig 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 adgang.

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, 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 selv om 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 slipper ulemper. 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 varmelegger 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 ledninger som 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. Med to 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 ansvaret utad.

REFERANSER				AREAL OPPGAVE m2 BRA						Eier Brøk	
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	02/10	1170,9						1170,9	1200
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
	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										
	63	Bolig			150,7	5,5		22,7	11,2	190,1	186

	64	Bolig			358	11		74,7	26,5	470,2	459
	65	Bolig			238,6	5,1		32,5	17,7	293,9	287
	66	Bolig			49,2	5		5,4	3,6	63,2	62
	67	Bolig			81,3	6,9		6,9	6,0	101,1	99
	68	Bolig			76	5		5,3	5,6	91,9	90
	7	Bolig			83,8	5		5,2	6,2	100,2	98
7. etg.	Sum		15/6-15		1037,6	43,5	0	152,7	76,9	1310,7	1280
8. etg.	8										
	69	Bolig			142,1	5,5		25,2	11,0	183,8	183
	70	Bolig			317,6	11	15,1	79,9	24,7	448,3	446
	71	Bolig			219,8	5	13,2	25,9	17,1	281,0	280
	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	99
	8	Bolig			86,2	5		5,2	6,7	103,1	103
8. etg.	Sum		15/6-15		989,1	41,5	36,3	141,4	76,9	1285,2	1280
9. etg.	9	Bolig									
	75	Bolig			142,6	5,3	4		12,4	164,3	180
	76	Bolig			317,9	11	15,1		27,6	371,6	407
	77	Bolig			243,9	6,1	21,5		21,2	292,7	321
	9	Bolig			124,3	7,3	7,1		10,8	149,5	164
		Bolig			80,9		10,6		7,0	98,5	108
9. etg.	Sum		15/6-15		909,6	29,7	58,3	0	78,9	1076,5	1180
	Total			1170,9	7729,5	412,7	742,9	463,6	845,5	11365,1	11340

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter 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. 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 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 saker som 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 til sammen 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 alle vedtak 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	Eierbrøker	Stemmeandel	
Etg.	Etter reseksjonering	Etter reseksjonering	Pr. etg	Stemmer pr seksjon	Total
1	01,	Næring (butikk)	1200	1 seksjon à 11 stemmer	11 stemmer
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 1stemme	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	1280	7 seksjoner à 1 stemme	7 stemmer
8	08, 69 til 74	Bolig	1280	7 seksjoner à 1 stemme	7 stemmer
9	09, 75 til 78	Bolig	1180	5 seksjoner à 1	5 stemmer
Sum	01-78	Sameiet C. Sundtsgt. 57	11340	78 seksjoner	88 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 ut over 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 én 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 for enkelte 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 foregående kalenderår,
- 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 fratrukket,
- 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 ett styremedlem 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 at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist 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 i tvangsfullbyrdelsesloven 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.

ooOoo



PROTOKOLL
ORDINÆRT
ÅRSMØTE 2023

Protokoll fra årsmøte i sameiet Nordnes Brygge 2023

Tid: 11.05.2023, klokka 18.00.

Sted: C. Sundts gate 57, 10.etasje.

Dagsorden:

1. Konstituering:

a. Fremmøte

Fra sameiet deltok 19 beboere, inkludert Jan Ljone, Inger Nøvik og Arild Borgen fra styret. 1 fullmakt til styrets leder var mottatt. I alt 20 stemmer.

b. Godkjenning av dagsorden og innkalling

Dagsorden og innkalling ble godkjent.

c. Valg av møteleder

Styreleder Jan Ljone ble valgt som møteleder.

d. Valg av referent

Styremedlem Arild Borgen ble valgt som referent.

e. Valg av sameier til å medundertegne protokollen

Janicke Eide ble valgt til å medundertegne protokollen.

2. Godkjenning av årsregnskapet for året 2022 med revisors og styrets beretning

Årsregnskap for 2022 ble godkjent av årsmøtet.

3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret med i alt kr 125 000 ble godkjent.

4. Valg av styremedlemmer

Samtlige medlemmer av styret med unntak av Arild Borgen sto på valg. Knut Kristiansen ønsket ikke gjenvalg.

Kjell Magne Askvik ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.
Jan Ljone og Inger Nøvik ble gjenvalgt for 2 år.

Styrets sammensetning etter valget er denne:

Jan Ljone, styreleder (valgt for 2 år)
Inger Nøvik, styremedlem (valgt for 2 år)
Arild Borgen (1 år)
Kjell Magne Askvik (valgt for 2 år)

5. **Innmeldte saker:**

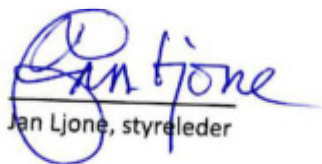
- a. **Ønske om kvartalsvis utsending av e-post om hvilke saker styret jobber med.**
Styret foreslo at det sendes ut en halvårsrapport med et halvårsregnskap. Årsmøtet vedtok dette.
- b. **Rensing av ventilasjonsanlegg i fellesganger**
Styret tatt kontakt med et firma som har vært på befaring. Disse ventes å komme med et tilbud innen kort tid. Det vil også bli gitt tilbud om å få rensset ventilasjonsanleggene til de enkelte seksjoner med rabatt hvis mange blir med på dette.
- c. **Felles fasadevask eller tilbud til beboere som har glassfasader mot Tollboden**
Styret innstiller på å ikke gå videre med felles vask av fasade. Årsmøtet godkjente innstillingen.
- d. **Tepperens/møbelrens i de etasjer som har tepper og stoffmøbler**
Styret har vedtatt å be om pris på tepperens/møbelrens av firmaet som har ansvar for vask av sameiets fellesarealer.
- e. **Utsendelse av årsrapport og økonomioversikt før forhåndsvarsel om årsmøte**
Forslaget ble etter styrets innstilling avvist.

6. **Orienteringssaker:**

- a. **Vedlikehold og service av glassfasader i byggets 2.-6- etasje**
Styreleder informerte om saken. Styret skal ta kontakt med leverandør for å se om det går an å få fortgang i saken, siden en del seksjoner fortsatt mangler fullført vedlikehold.
- b. **Utfordringer med terrasse i 9. etasje**
Styreleder informerte om saken. Styret har hatt møte med advokat og teknisk representant fra vår forretningsfører Vestbo som etter dette har innkalt til et avklaringsmøte med entrepriseransvarlig Berland Bygg AS. Møtet er foreslått berammet til 24.mai. En beboer fortalte at det også er støy/vibrasjoner når kontorlokalene i 9.etasje brukes. Det antas at dette skyldes samme problem.

Alle vedtak var enstemmige.

Møtet hevet.


Jan Ljone, styreleder

Bergen, 11. mai 2023


Janicke Eide, seksjonseier

INNKALLING TIL
ORDINÆRT
ÅRSMØTE

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Nordnes Brygge

Tid: Onsdag 22. mai 2024 kl. 18.00

Sted: C. Sundts gate 57, Lounge i 10. etasje

Dagsorden

1. Konstituering
 - a. Status fremmøte
 - b. Godkjenning av dagsorden og innkalling
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent
 - e. Valg av sameier til å undertegne protokollen
2. Godkjenning av årsregnskapet for året 2023 med revisors og styrets beretning
3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
4. Valg
 - a. Valg av styremedlemmer
 - b. Styrets sammensetning etter valget
5. Innmeldte saker
 - a. Rensing av ventilasjonsanlegg i fellesganger
 - b. Utbedring av sykkelbod – installering av sykkelstativer
 - c. Oppdatering av branninstrukser
 - d. Endring av husordensreglene – ønske om røykeforbud på altaner
 - e. Tilgang til brannsentral
 - f. Spørsmål om fjerning av navneskilt ved hovedinngang
 - g. Spørsmål om maling av heiser innvendig
 - h. Spørsmål om liste med kontaktinfo til styret på døren til styrerommet
 - i. System for kaianlegg for beboere – mulig sikring av bryggen
6. Saker fra styret
 - a. Vedtektsendring – sikring av eier av seksjon 703 sin private takterrasse adgang til denne gjennom takseksjonen
 - b. Fullmakt til å installere overvåkingskameraer
7. Orienteringssaker

- a. Vedlikehold og service av glassfasader i byggets 2. – 6. etasje

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

Bergen, 14.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning, styrets beretning og fullmaktsskjema

Årsrapport 2023

fra Styret i Sameiet Nordnes Brygge

TILTAK I 2023

På grunn av store vedlikeholdstiltak i 2021 der maling av husets fasader var det største løftet, fant styret heller ikke ressurser til å gjennomføre store tiltak i 2023. Vi valgte derfor å legge opp mer egenkapital for å gjennomføre nødvendig vedlikehold og større utskiftninger i 2024.

Skifte av ringeklokker

Det ble imidlertid nødvendig å skifte callinganlegg i 2023, da det gamle brøt sammen i fjor høst. Arbeidet tok noe tid pga. lange leveringstider og ble tilfredsstillende utført av Petterson & Gjellesvik. Arbeidet ble først ferdigstilt på nyåret og er belastet regnskapet i 2024.

Inspeksjon og utbedring av glassfasader

Gjennom hele 2023 var vi i dialog med Kaare Nilsen AS for å få ferdigstilt arbeidet med å utbedre glassaltanene. I skrivende stund har vi fått bekreftet at representanter for LUMON kommer til Bergen i uke 17. Vi har sendt ut oppdatert liste over de som trenger hjelp, og håper at arbeidet denne gang kan fullføres.

Skifte av hoveddør

Hoveddøren har vært dårlig i flere år. Vi innhentet høsten 2023 tilbud på ny dør. Den er nå levert og montering starter i uke 16. Dette blir en stor investering som vil belaste sameiets egenkapital betydelig.

Skifte av brannvarslingsanlegg

Anlegget er gammelt (1.-6. etasje) og ved kontroll i 4. kvartal ble det avdekket betydelige mangler. Det ble innhentet to tilbud og valget falt på elektrikerfirma Knut Knutsen AS som leverer et anlegg fra Autronica. Tilbudet inkluderer skifte av anlegg også i 7-9 etasje, så nå vil det bli et felles anlegg for hele huset. Dette blir også en betydelig investering for sameiet.

Rensing av tepper i 2.-6. etasje

Det er gjennomført rensing av alle tepper i etasjene 2-6. Arbeidet ble tilfredsstillende utført av vår rengjøringsleverandør.

Tiltak mot tyverier og innbrudd

Det har i 2023 vært en rekke hendelser med innbrudd i sykkelbod og leiligheter samt tyverier fra fellesarealer i etasjene. Dette skaper utrygghet i tillegg til materielle tap. Det ble derfor i første omgang skiftet sylindere i døren fra gangen, slik at vi nå må bruke egen husnøkkel for å komme inn i sykkelboden. Styret undersøker videre løsninger for videoovervåking av inngangspartier og sykkelbod. Gjeldende vedtekter (§8.6) gir styret fullmakt til å innføre videoovervåking av sameiets eiendommer, men saken vil likevel legges frem for årsmøtet for en avgjørelse før overvåking eventuelt etableres.

Det er også innhentet tilbud på adgangskontroll til 7. og 8. etasje.

Annet

Styret har i 2023 fortsatt arbeidet med problemene knyttet til takterrassen i 9. etasje. Svakheter i konstruksjonen fører til stor sjenanse for to beboere i 8. etasje. Vi håper å kunne finne en løsning i løpet av 2024.

Et annet problem som ennå ikke har funnet sin løsning er rensing av ventilasjonsanlegget i 2.-6. etasje. Det arbeides videre med å løse dette.

ØKONOMI

Sameiets økonomi var ved årsskiftet meget tilfredsstillende.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 426 106, som er ca. kr 88 000 bedre enn budsjett.

Sameiets egenkapital er etter dette kr 1 038 355.

Budsjettet for 2024 viser et underskudd på kr 50 741. Underskuddet antas å bli noe høyere, da kostnaden ved skifte av hoveddør og brannvarslingsanlegg blir om lag 250 000 høyere enn budsjett.

Det er ikke planlagt annet vedlikehold eller utskiftninger utover det som er beskrevet over.

Bergen, 15.04. 2024

Styret

Jan Ljone

Kjell Magne Askvik

Inger Nøvik

Arild Borgen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 492 344	1 258 452	1 492 344	1 611 720
Andre inntekter	3	498 160	560 769	479 988	469 988
SUM INNEKTER		1 990 504	1 819 221	1 972 332	2 081 708
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	125 000	100 000	125 000	150 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	17 625	14 100	17 625	21 150
Forretningsførsel		94 938	90 630	94 935	100 299
Andre honorarer		53 376	12 751	20 000	59 750
Revisjon		9 000	8 500	9 000	9 500
Forsikringspremier		357 106	300 427	360 505	375 000
Energikostnader		118 498	248 134	200 000	150 000
Andre driftskostnader	5	620 905	340 750	627 380	876 750
Vedlikehold	6	177 422	354 535	180 000	390 000
SUM KOSTNADER		1 573 869	1 469 825	1 634 445	2 132 449
DRIFTSRESULTAT		416 634	349 396	337 887	-50 741
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		9 472	1 168	0	0
Finanskostnader		0	60	0	0
NETTO FINANSPOSTER		9 472	1 108	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	426 106	350 504	337 887	-50 741
Overføringer og disponeringer		426 106	350 504	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	17 742
Restanser felleskostnader		14 786	7 465
Vestbo i mellomregning		779 751	370 842
Andre fordringer		386 985	333 240
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		1 181 522	729 289
SUM EIENDELER		1 181 522	729 289

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 038 355	612 249
Sum opptjent egenkapital		1 038 355	612 249
Sum egenkapital	2	1 038 355	612 249
<u>GJELD</u>			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		100 108	88 537
Annen kortsiktig gjeld		43 059	28 503
Sum kortsiktig gjeld		143 166	117 039
Sum gjeld:		143 166	117 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 181 522	729 289

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Jan Ljone
Styreleder_____
Kjell Magne Askvik
Styremedlem_____
Arild Borgen
Styremedlem_____
Inger Johanne Nøvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	612 249	261 746
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	426 106	350 504
B. Årets endring i disponible midler	426 106	350 504
C. Disponible midler	1 038 355	612 249
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	779 751	370 842
Kortsiktige fordringer	401 771	358 447
Omløpsmidler	1 181 522	729 289
Kortsiktig gjeld	-143 166	-117 039
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 038 355	612 249

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	612 249	426 106	1 038 355
Sum egenkapital 31.12.	612 249	426 106	1 038 355

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3841 Felles TV-anlegg	449 988	507 276
3885 Diverse inntekter fri	48 172	53 493
Sum	498 160	560 769

3885 - Kundeutbytte fra Gjensidige. Viderefakturering vedr porttelefon.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	125 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	14 100
Sum	142 625	114 100

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	141 697	134 987
6551 Nøkler, låser o.l	31 153	20 150
6617 Alarmer og brannvern	14 330	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	428 172	180 026
7461 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 900	0
7770 Betalingsgebyrer	2 653	5 586
Sum	620 905	340 750

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6603 Vedlikehold elektro	119 250	11 336
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	0	16 500
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	45 401	291 331
6630 Egenandel forsikring	0	25 000
6690 Vedlikehold og diverse	12 772	10 368
Sum	177 422	354 535

Resultat og balanse med noter for Ss Nordnes Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Nordnes Brygge

Styreleder	Jan Ljone (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Arild Borgen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Inger Johanne Nøvik (sign.)	13.04.2024
Styremedlem	Kjell Magne Askvik (sign.)	13.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	15.04.2024
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Nordnes Brygge

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 20:56:06 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i

_____ Sameie.

Fullmakten gjelder årsmøtet den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4



BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 16.05.24 Side 1 av 2

Ss Nordnes Brygge	V ³ r ref.:	801/64	Fjdselsdato eier:	29.06.1962
C. Sundts Gate 57	Type:	Frittst ³ ende seksj.sameier/andre sameier	Fjdselsdato medeier:	30.01.1966
5004 BERGEN	Eiere:	Jarle Nordnes, Tove Nordnes		
Organisasjonsnr: 984 065 477	Seksjonsnr:	64		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	5 883		
Felleskostnader: Sameieavgift			5 396
Tilleggsytelser: Kabel-tv			487

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Ljone
Adresse: Gamle Kalvedalsveien 12 B
Postnr/-sted: 5019 BERGEN
Telefon: Mob.: 48128520
E-post: jan@bergencapitalcorporate.no

6: Ligning - 2022

Annen formue:	22 602	Gjeld:	0	Andre inntekter:	46
		Utgifter:	2		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 64		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 165/137
Bygningstype: Hnyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring	Polisenr:	SP616038
--------------	---------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Soneparkering		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 80
Fasiliteter:			

GENERELLE OPPLYSNINGER: SS Nordnes Brygge best³ r av 78 leiligheter i hnyblokk. Bygge³ r 2016. Sentral beliggenhet p³ nstsidan halvnyen Nordnes, 10 min. gange til sentrum. Felles takterasse i 9 etg. BODER: tilgjengelig for leiligheter fra 1 til 6 etasje. FELLESPLIKTER I LAGET: Se vedtekter.

PARKERINGSFORHOLD: Kan leie parkeringsplass i andre eiendommer i nabolaget.

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For nvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ forespjrsel.

GJ ESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

KABEL-TV/BREDB³ ND: Kollektiv kabel-tv og bredb³ nd. Tilknyttet Telenor.

OPPLYSNINGSPLIKT: For nvrige opplysninger vedrnende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette m³ borettslagets/sameiets styre kontaktes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 16.05.24 Side 2 av 2

Ss Nordnes Brygge	V³ r ref.:	801/64	Fñdselsdato eier:	29.06.1962
C. Sundts Gate 57	Type:	Frittst³ ende seksj.sameier/andre sameier	Fñdselsdato medeier:	30.01.1966
5004 BERGEN	Eiere:	Jarle Nordnes, Tove Nordnes		
Organisasjonsnr:	984 065 477			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan vñre endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjñpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjñp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

J eg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Jarle Nordnes
Andelseiers underskrift

Tove Nordnes
Ektefelles-/Andelseiers underskrift



BASISKART



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

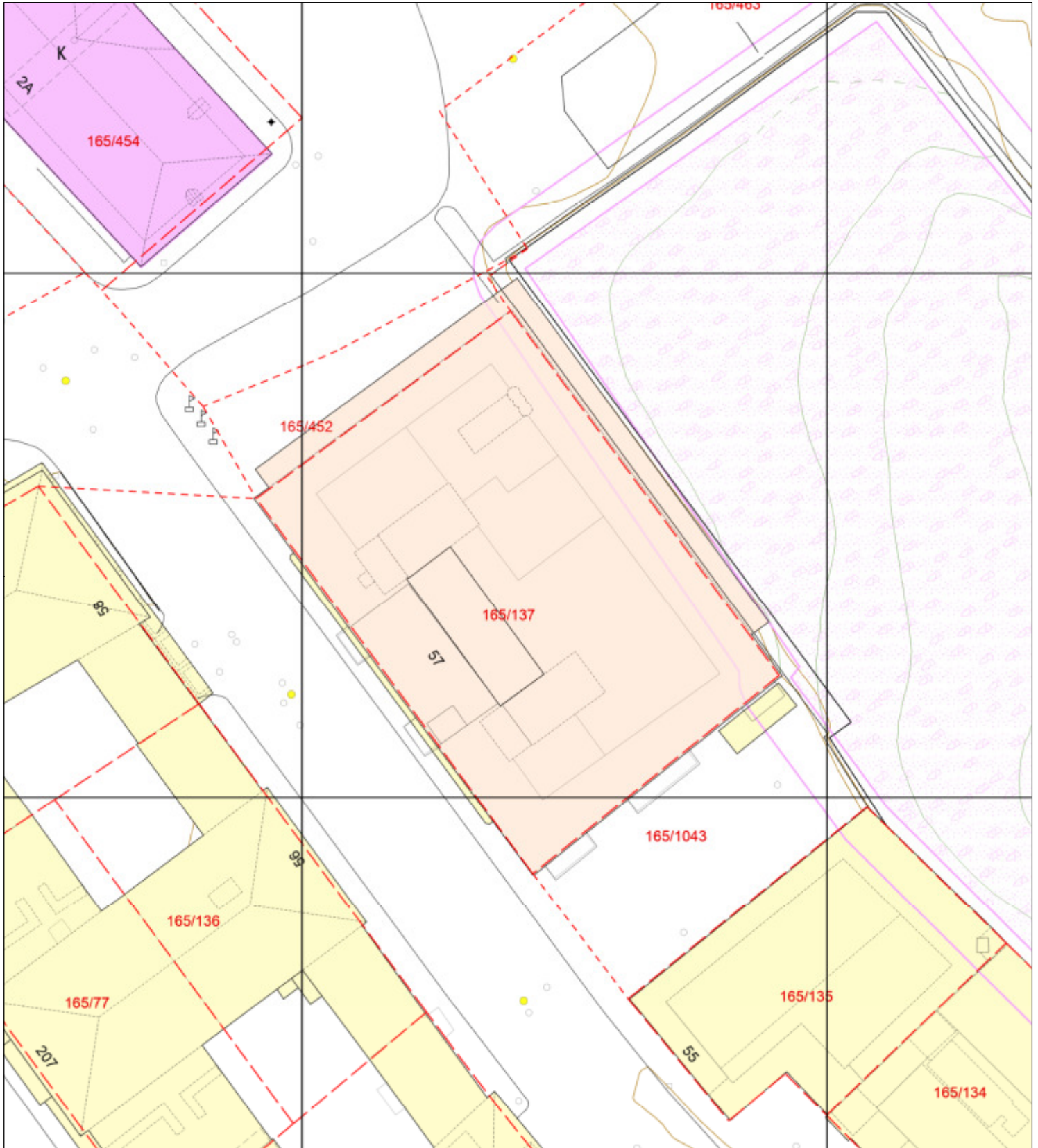
Dato: 12.10.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/137/0/64

Adresse: C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN



BERGEN
KOMMUNE



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- 🌳 InnmåltTre

- 🌳 Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker

VEGSTATUSKART



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 12.10.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/137/0/64

Adresse: C. Sundts gate 57, 5004 BERGEN



BERGEN
KOMMUNE



- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel

- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel

- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg

- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Billferge, fylkesveg



PLANKART OG
PLANINFO



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/137

Utlistet 13.10.2022

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.

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
261030770	Grunneiendom	0	Ja	1316,2 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.09.1946		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 m ²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetraffic, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



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 areadel 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 areadel, 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 areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

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

Reguleringsplan

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

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel 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.



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10090000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.10.2022


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

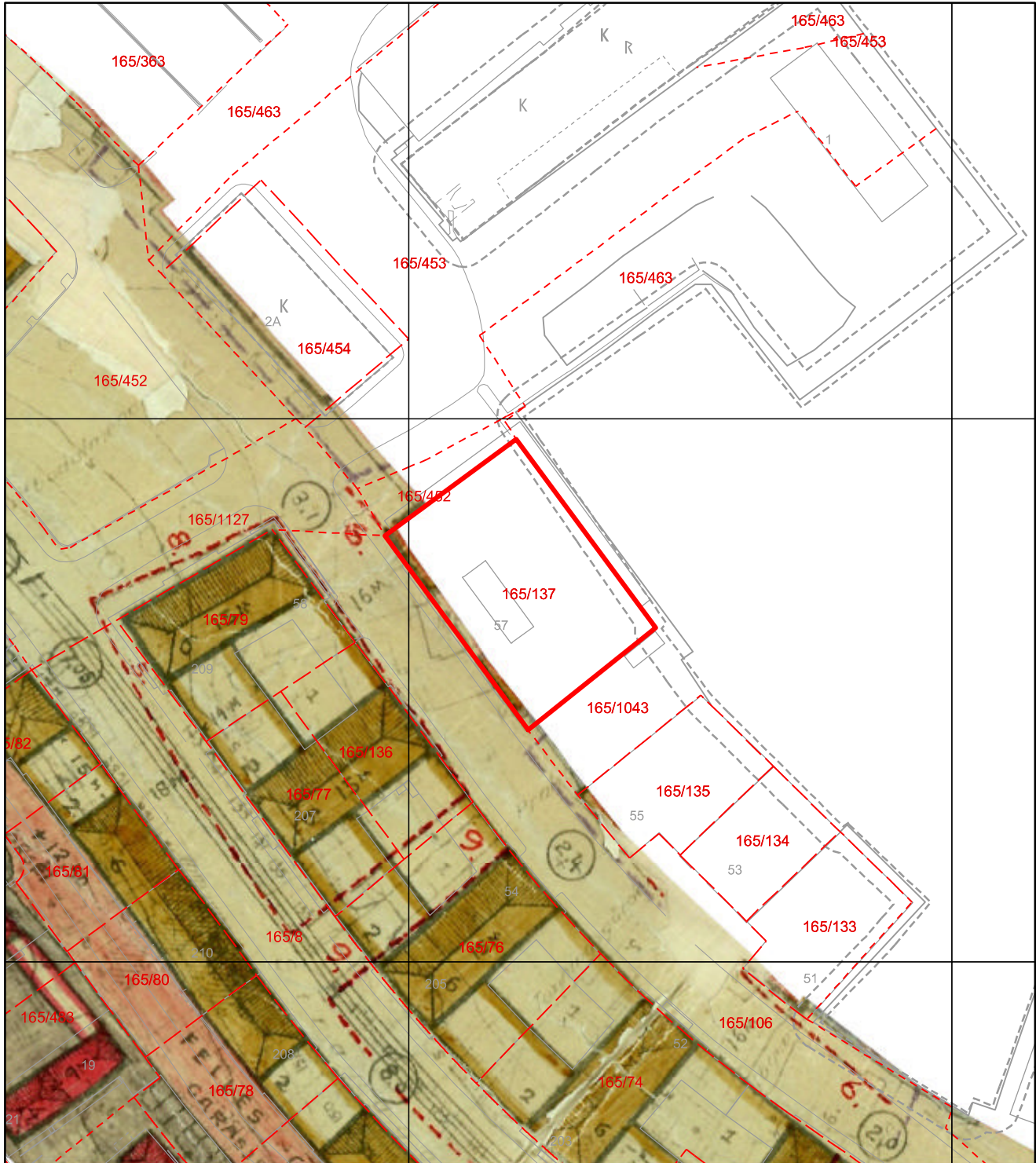
Adresse: C. Sundts gate 57



BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING.

ALMENNIVERDNINGER OG ER ANLAGT.	TOLLBOD OG 29/5 NYTTRE 1865	ALMENNIVERDNINGER OG ER ANLAGT.
1 STRANGGATEN LANGS HUSREKKEN I NR. 56 58-60-62 VEDT.V. REGUL. KOMMUN. BSL. 13/4-1863.	10. TIDEMANNNS GATE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	10. TIDEMANNNS GATE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.
2 VÖSSÉGÅRDENS REGULERING VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.	11. NÖRDNESGATEN MELLEM TIDEMANNNS GATE OG NÖRDNESBAKKEN, VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	11. NÖRDNESGATEN MELLEM TIDEMANNNS GATE OG NÖRDNESBAKKEN, VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.
3 ALTONAGATEN VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	12. BRETTNERNE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	12. BRETTNERNE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.
4 C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL HOLBERGS ALM. VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	13. NÖRDNESBAKKEN, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. 31/8-1891.	13. NÖRDNESBAKKEN, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. 31/8-1891.
5 STRANDGATEN MELLEM NYKIRKEALM. OG TOLLBODALM. VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 2/2-1926.	14. NÖRDNESVEIEN " " " "	14. NÖRDNESVEIEN " " " "
6 C. SUNDTS GATES FÖRLENGELSE MELLEM NYKIRKEALM. OG TOLLBODALM. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	15. OBSERVATORIEGATEN " " " "	15. OBSERVATORIEGATEN " " " "
7 NYKIRKEGÅRDEN, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	16. SPARRS GATE " " " "	16. SPARRS GATE " " " "
8 TOLLBODALM. SYDSIDE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 17/11-1919.	17. FREDRIKBERGS GATE " " " "	17. FREDRIKBERGS GATE " " " "
9 TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG C. SUNDTS GATES FÖRLENGELSE VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	18. DEL AV HAUGEVEIEN " " " "	18. DEL AV HAUGEVEIEN " " " "
	19. DEL AV TOLLBODALM. " " " "	19. DEL AV TOLLBODALM. " " " "
	20. THOMAS HVISDS SMUG. VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.	20. THOMAS HVISDS SMUG. VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.
	21. NYKIRKEALM. SYDSIDE, ÖVERSTE DEL VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.	21. NYKIRKEALM. SYDSIDE, ÖVERSTE DEL VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.
	22. LILLE MARKEVEI, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. 6/10-1921.	22. LILLE MARKEVEI, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. 6/10-1921.
	23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ÖST-SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS ALM. 1702-1848.	23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ÖST-SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS ALM. 1702-1848.

TOLLBOD OG 29/5 NYTTRE 1865
HOLBERGS ALM.
MURALM. 1562. B
BSL. 14/7 OG 30/12-1853.

— FORESLÄTTE N. REGULERINGSLINJER.
— FORESLÄTTE NYE BYGGELINJER.
■ FORRETNINGSBYGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÄNDVERK, LAGER O.S.V.
■ BOLIGBYGG.

→ ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.
→ FELLES INNHJØRSEL TIL GÅRDSPLASS
■ AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSERNE KAN UTSTRØKES.

■ REGULERT TIL OFF. BEPLANTET AREAL
■ REGULERT TIL TOMT FOR OFF. BRUK.
■ BEGRENSNINGSPROPRIETÄRE INNE FOR EKSPLORATIONSRÅDET.

Ⓐ VISER TIL BEMERKNINGER FRA GRUNNEIERNE. KONFERER BILAG I-22.



BERGEN
KOMMUNE


Kommuneplanens arealdel

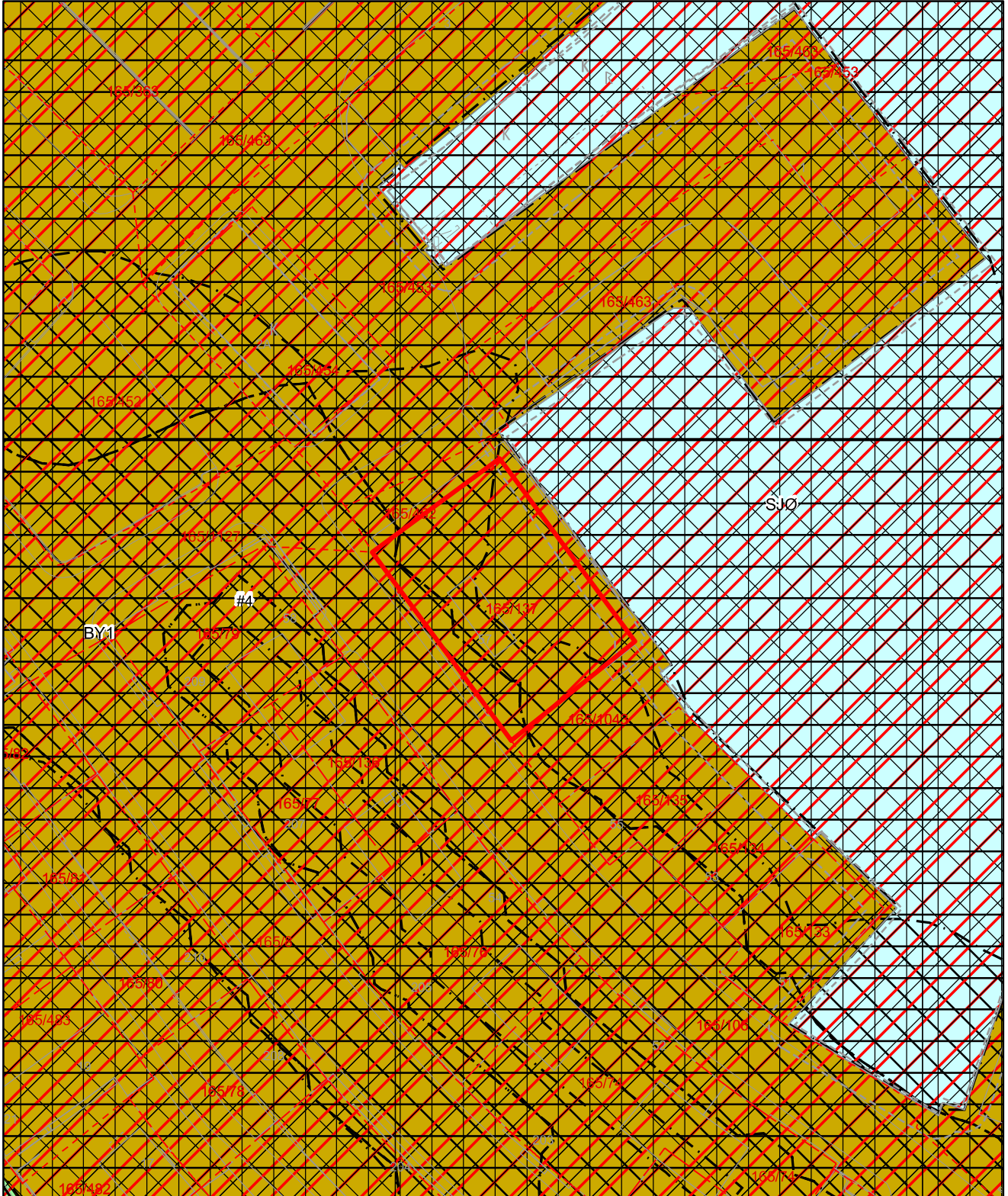
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.10.2022

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0
Adresse: C. Sundts gate 57








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

 Eiendomsmarkering (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

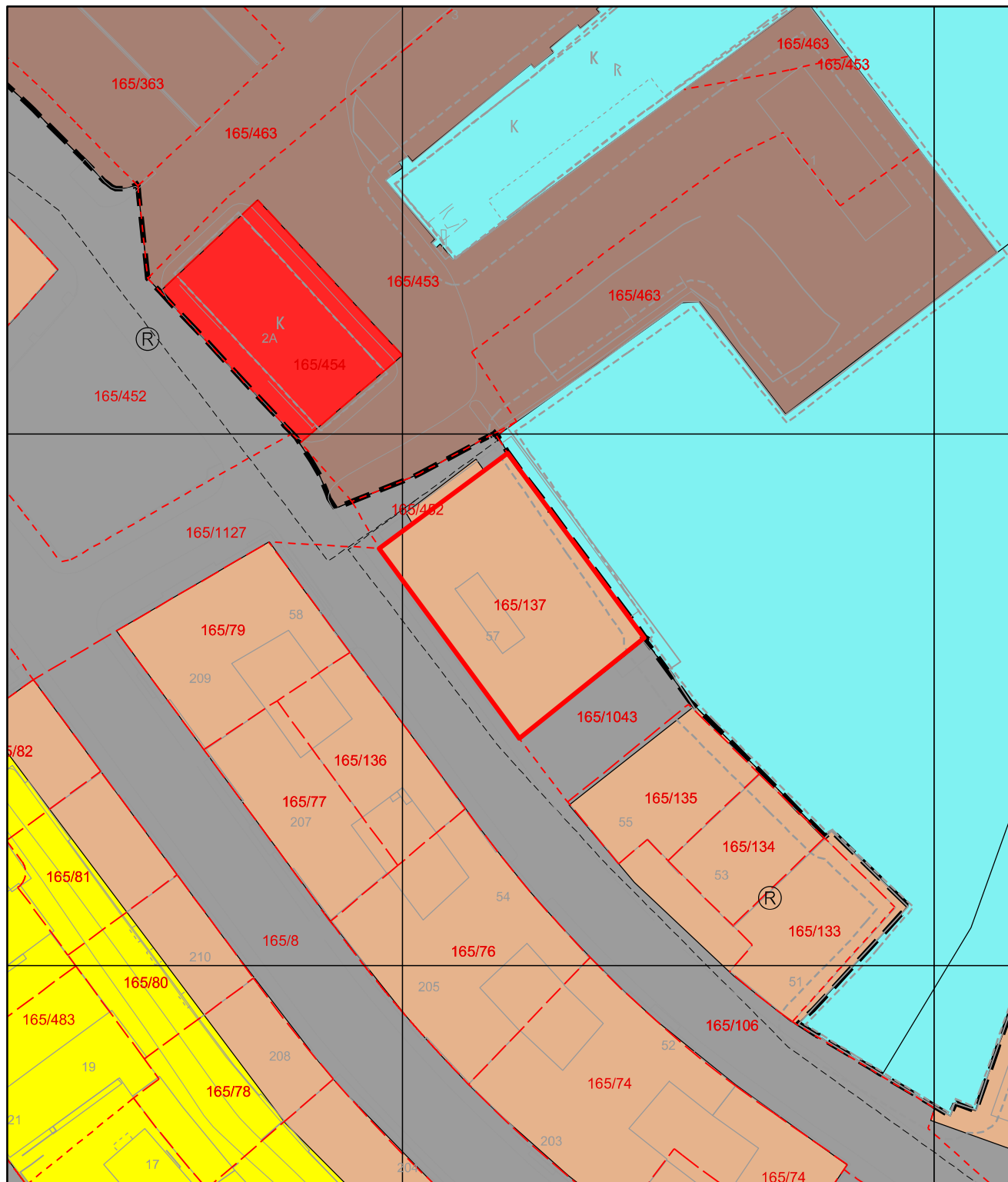
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/137/0/0
Dato: 13.10.2022 Adresse: C. Sundts gate 57





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


Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense


KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Senterområde (F)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Annet byggeområde (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Fotgjengerstrøk (N)



LØSØRE OG
TILBEHØR

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

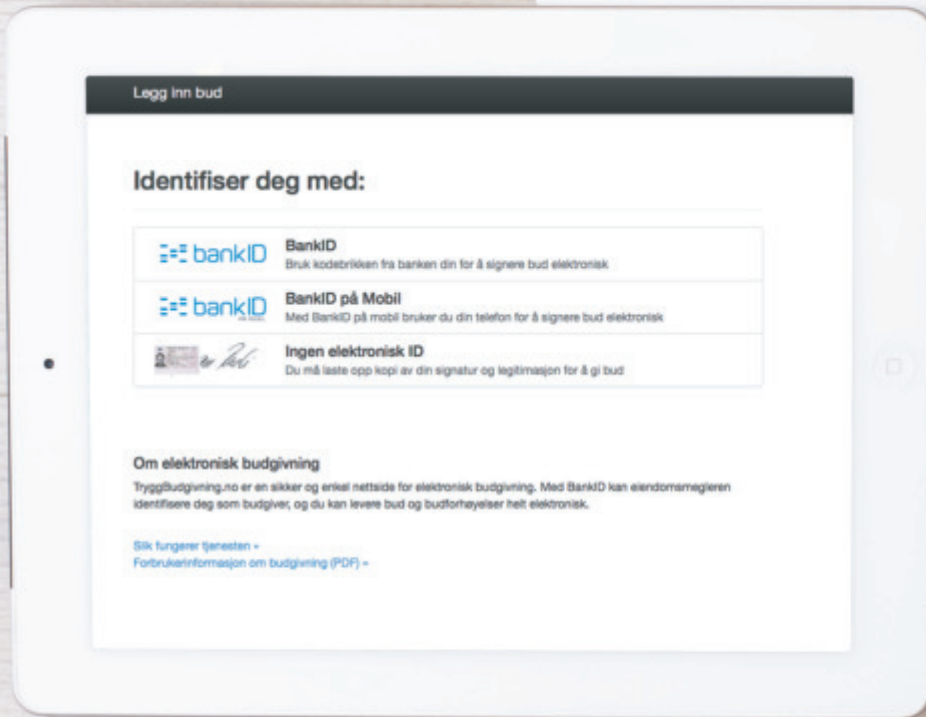
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
C. Sundts gate 57
Gnr. 165 Bnr. 137 Snr. 64 i Bergen kommune
Oppdragsnummer:
74-22-0443

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS
Saksbehandler: Tom Jørgensen
Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 80 64 59
E-post: tom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

For 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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 avgis.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-

Notater



Notater

