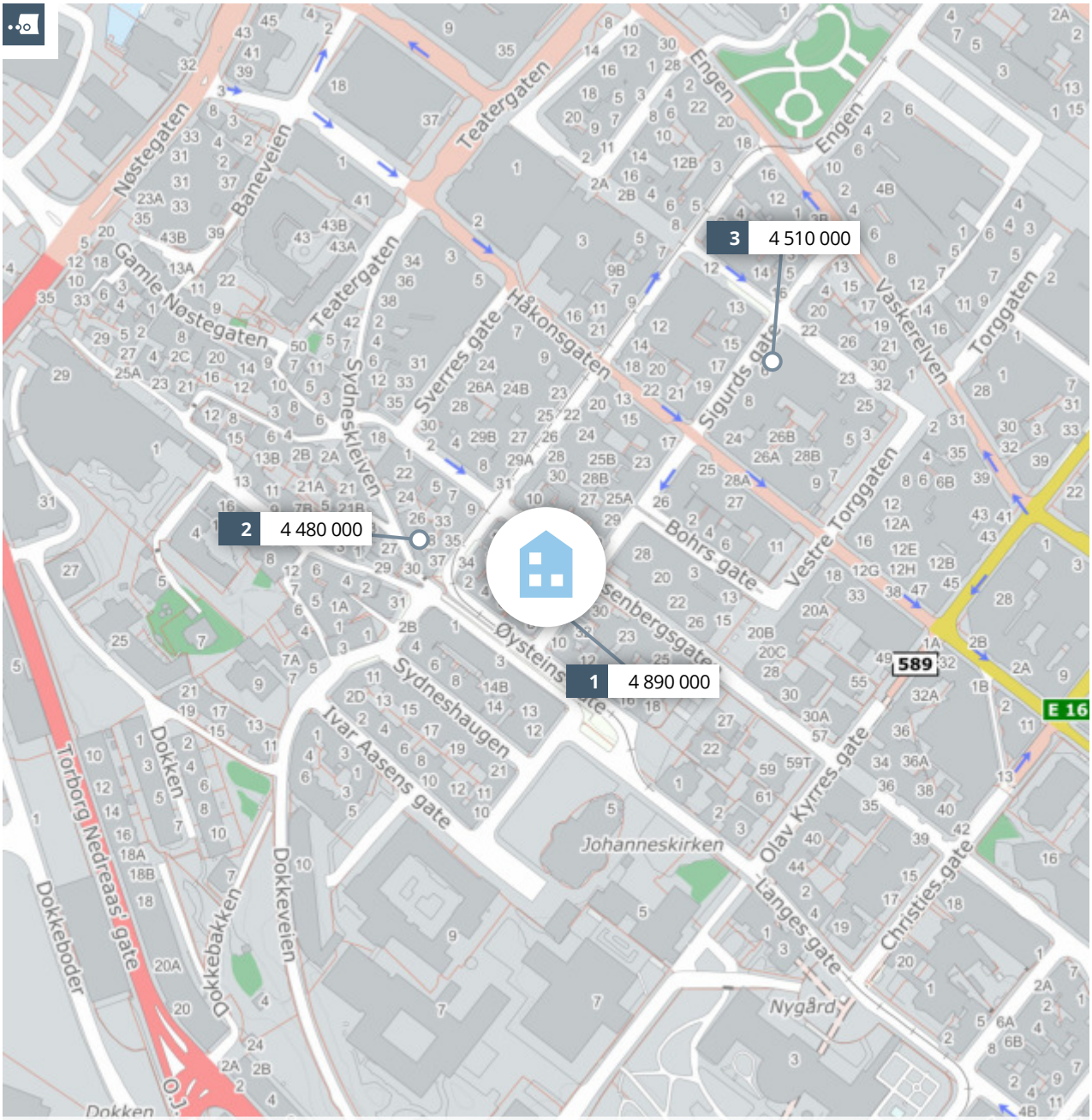
ROSENBERGSGATEN 17

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring fra selger
Energiattest
Seksjonering
Attest installasjon wc
Ferdigattest vindusendring
Ferdigattest bruksendring
Eiendomskart
Planinformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til årsmøte 2023
Protokoll fra årsmøte 2023
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ROSENBERGSGATEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 24.05.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mona Larsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rosenbergsgaten 17, 5015 BERGEN

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1890

GNR 164 BNR 604 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS ROSENBERGSGATEN

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	65 152
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	66 m²
BRA	66 m²
Byggeår	1890

Fellesutgifter	3 212
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sigurds gate 31 63 m² 1890 1. etg 2 sov	18.07.2023	4 990 000	**4 890 000**	0	4 890 000	**77 619**
2 Sydneskleiven 28 64 m² 1889 1. etg 2 sov	11.08.2023	4 590 000	**4 480 000**	0	4 480 000	**70 000**
3 Sigurds gate 6 69 m² 1900 4. etg 2 sov	23.02.2024	4 400 000	**4 510 000**	0	4 510 000	**65 362**

Kort fortalt
- 3-roms leilighet
- Svært sentral beliggenhet
- Enkel tilgang til kollektivtransport
- God takhøyde
- Flott bygård

Innhold
Entrè, 2 soverom, stue/kjøkkenløsning og bad.

Beliggenhet
Her bor du midt i Bergen sentrum med gangavstand til alle fasiliteter og kollektivtilbud som byen har å by på. Bybanen og hyppige bussruter gjør det enkelt å komme seg dit man skal, om det så er til jobb, skole eller for å utforske flere shoppingmuligheter og turstier som byen byr på!

Normalverdi fra 4,2-4,5 millioner

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rosenbergsgaten 17, 5015 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 604, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.03.2024 **Rapportdato:** 22.05.2024 **Oppdragsnr.:** 12299-2329 **Referansenummer:** LJ8286

Autorisert foretak: Henne Takst AS

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.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdannelse som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

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, anneks, 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 eksemplarfremstilling 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.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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 strakstiltak 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

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Klassik bygård over 3.etasjer + kjeller og loft med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av naturstein/betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av trekonstruksjoner og teglsteinskonstruksjon med utvendige pusset og malt fasade.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Leieboer var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Bygården er oppført i 1890.

Referansenivå: Bygården er oppført etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen.

MERK; Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for boligen.
Tegninger er ikke mottatt og derfor ikke vurdert i denne rapporten.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen med mindre det står beskrevet i rapporten. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene er belagt med: eikeparkett og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt platekledning

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

Gå til side

VÅTROM

Areal: 5,1 m2
Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.
-Alder ikke kjent
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Bad med denne typen utførelse har normal levetid på 10-20 år

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Opplegg for:

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Beskrivelse av eiendommen

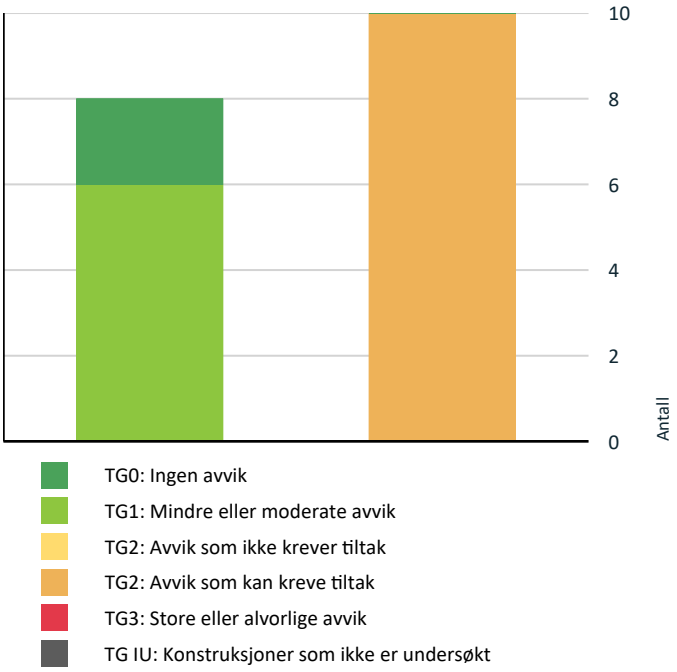
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1890

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Sidehengslede vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2004.

Alle vinduer og vinduskarmer (inklusive baderomsvindu) er behandlet med proffox og malt på nytt i 2024

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

TG 2 Dører

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-35.

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dørblad må gjennomføres.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget ble ikke fremlagt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: eikeparkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.

Det er registrert noe skjevheter i etasjeskille etter nivellerings kontroll med laser.

Merke; Bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet/lyd da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG er satt iht NS3600. Noe skjevheter må anses som normalt iht byggets relative høye alder.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Areal: 5,1 m2

Bad /vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

-Alder ikke kjent
-Dokumentasjon er ikke fremlagt

Bad med denne typen utførelse har normal levetid på 10-20 år

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tilstandsrapport

Mugg på vegger og i himling

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen. Dog lokal vannansamling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svertesopp på fuge

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bedre ventilasjon
Fall iht krav må vurderes

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2-stk plastsluker med vannlås og klemring.
Synlige rester av membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyvedør i dusj, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

Baderomsmøblement (over- og underskap, servant og armatur) er i sin helhet byttet ut i 2024.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

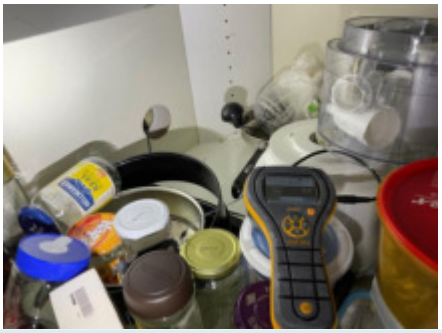
Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført på soverom, uten funn av unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 9,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminart benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn

Opplegg for:

-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt:NEI

(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)

Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel:NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på bad.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vennskapet er ikke kontrollert grunnet innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannskap bør kontrollers. Det er ikke opplyst som feil på anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløp i plast.

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken
Øvrig naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svakt avtrekk fra bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre avtrekk bør etableres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringsskap:

-Automatsikringer og jordfeilbryter

Kursfortegnelse: JA
Samsvarserklæring: NEI

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma

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

Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Store deler av anlegget er skjult.



TG 0 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.

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

Tilstandsrapport

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

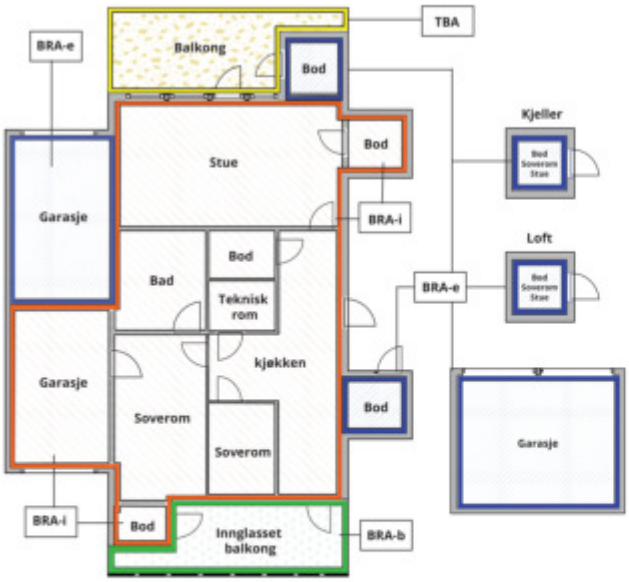
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3.etasje	66			66			66
SUM	**66**						**66**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Takhøyde i stuen er 2,72m

Soverom 16,2 m2
Soverom 8,6 m2
Gang 5,2 m2
Bad/vaskerom 5,1 m2
Stue/kjøkken 29,3 m2

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper.
Arealene er plassmålt med håndlaser iht NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

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:

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2024	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	604		6	177 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Rosenbergsgaten 17, 5015 BERGEN

Hjemmelshaver
Johanne Fürst Mustad

Eierandel
7 / 45

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet	0	Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.

• Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/LJ8286]

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

EGENERKLÆRING FRA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	166240047

Adresse	Rosenbergsgaten 17		
Postnummer	5015	**Poststed**	BERGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år3mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	4034258
Selger1fornavn	Johanne Fürst	**Selger1etternavn**	Mustad

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

Hvis ja, beskrivelse	Har aldri opplevd dette da jeg selv bodde i boligen. Etter utleie i 2023/2024 oppstod det fuktskader på bad (vindu, tak, møblement) grunnet leietakers feibruk av boligen. Dette er rettet med faglærte våren 2024.

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

Firmanavn	Bergen Boligkontroll (2024), Montera (2024), Murerfirma Per Thiesen (2008)
Redegjør for hva som er gjort og når	Mai 2024 Bergen Boligkontroll: sanering og maling av tak bad, fjerning av møblement bad, reparasjon vindu bad. 2024 Montera: montering møblement, tilkobling til vann og strøm. 2008 Murerfirma Per Thiesen ny membran og fliser (før forrige eiers tid)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Murerfirma Per Thiesen (2008). Før min og forrige eiers eie har jeg lite informasjon om dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Før min og forrige eiers eie har jeg lite informasjon om dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Har aldri opplevd tilbakeslag. Måtte ha rørlegger inne én gang pga tett kjøkkenvask (Avløps-vakten AS), har faktura som bekrefter fravær av tilbakeslag.

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

Firmanavn	Avløps-vakten AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Tett kjøkkenvask i januar 2022. Foretok spyling og bekreftet ikke tilbakeslag.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Det er et uinnredet bodområde og dermed fuktig i den grad det kan forventes et bodområde.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.05.2024

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: Pga alder på bygget er det et visst fall i gulvet (særlig stue/kjøkken), men ikke utover det som er å forvente av eldre bygg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Har aldri opplevd dette da jeg selv bodde i boligen. Etter utleie i 2023/2024 oppstod det fuktskader i hjørnet av det ene soverommet grunnet leietakers feibruk av boligen. Dette er rettet med faglærte våren 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Har sett sølvkre to ganger på badet i løpet av de årene jeg selv bodde i leiligheten.

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

Firmanavn: 7 Fjell Malerservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Vask og oppussing av fasade ut mot gaten (tidligere eier opplyste om at front og bakside fasade ble vasket og pusset opp i 2011, ukjent firma)

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

Firmanavn: Montera (2024), Bergen Elektro Og Varme As (2020), MTEK (2019), Urheims Elektrokompani (ukjent år, info fra tidligere eier)

Redegjør for hva som er gjort og når: Montering lampe bad (2024), La in ny sikring til komfyr (2020), reparasjon av feil i varmekabler bad (2019)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: "Fremlegg til stekeovn kjøkken: - Fremlegg fra sikringsskap til kjøkken. Montert elko dobbel stikkontakt påvegg 1stk. - Kabel er PR 2x2,5/2,5 - Montert cenika jordfeilautomat 15A k-kar 30mA. Lasket strøm fra samleskinne med PN 6qmm. Sluttkontroll: - 230v, <30 MOhm, 0,08 Ohm, 25mA - 9ms / Testknapp OK" (2020), "Skadested ble lokalisert i overgang gulv/vegg under termostat. Guvlist ble demontert, og veggen åpnet opp bak list. Det viste seg da at kabel var svidd. Defekt bit av kabel ble klippet vekk, og ny kabel trukket frem, og skjøtet sammen. List ble remontert. Etter reparasjon måler kabel 100% ok." (2019)

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: SIMM AS (2021) gjennomførte kontroll av ventilasjon i hele sameiet

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.05.2024

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: Leiligheten ligger i 3etg

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

Hvis ja, beskrivelse: Har skaderapporter fra skade i varmekabler bad, rapport fra sjekk av ventilasjon, samt tilstandsrapport fra 2022 og 2024

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

Hvis ja, beskrivelse: Det har vært mus (?) i kjellerboden, men dette har jeg kun opplevd én vinter i løpet av de årene jeg bodde i leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.05.2024

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Mustad, Johanne Fürst

Signert av

bankID

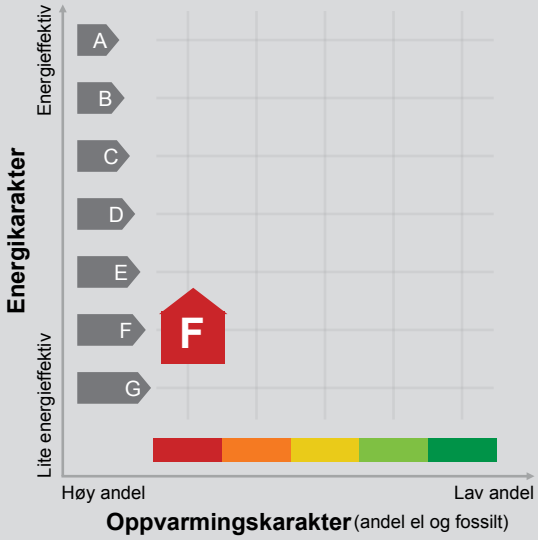
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.05.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rosenbergsgaten 17
Postnummer	5015
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	604
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139278682
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	e887ec8f-5c27-4540-b4c8-4f244e0563ce
Dato	03.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SYD
NESTTUNVEGEN 104
5221 NESTTUN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rosenbergsgaten 17 (Mona Larsen)
Vår referanse: 3404806/23349516
Bestilling: C3 2024-02-23 (3) 9

Dato
23.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20175	106	21.6.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601 BERGEN	164	604	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

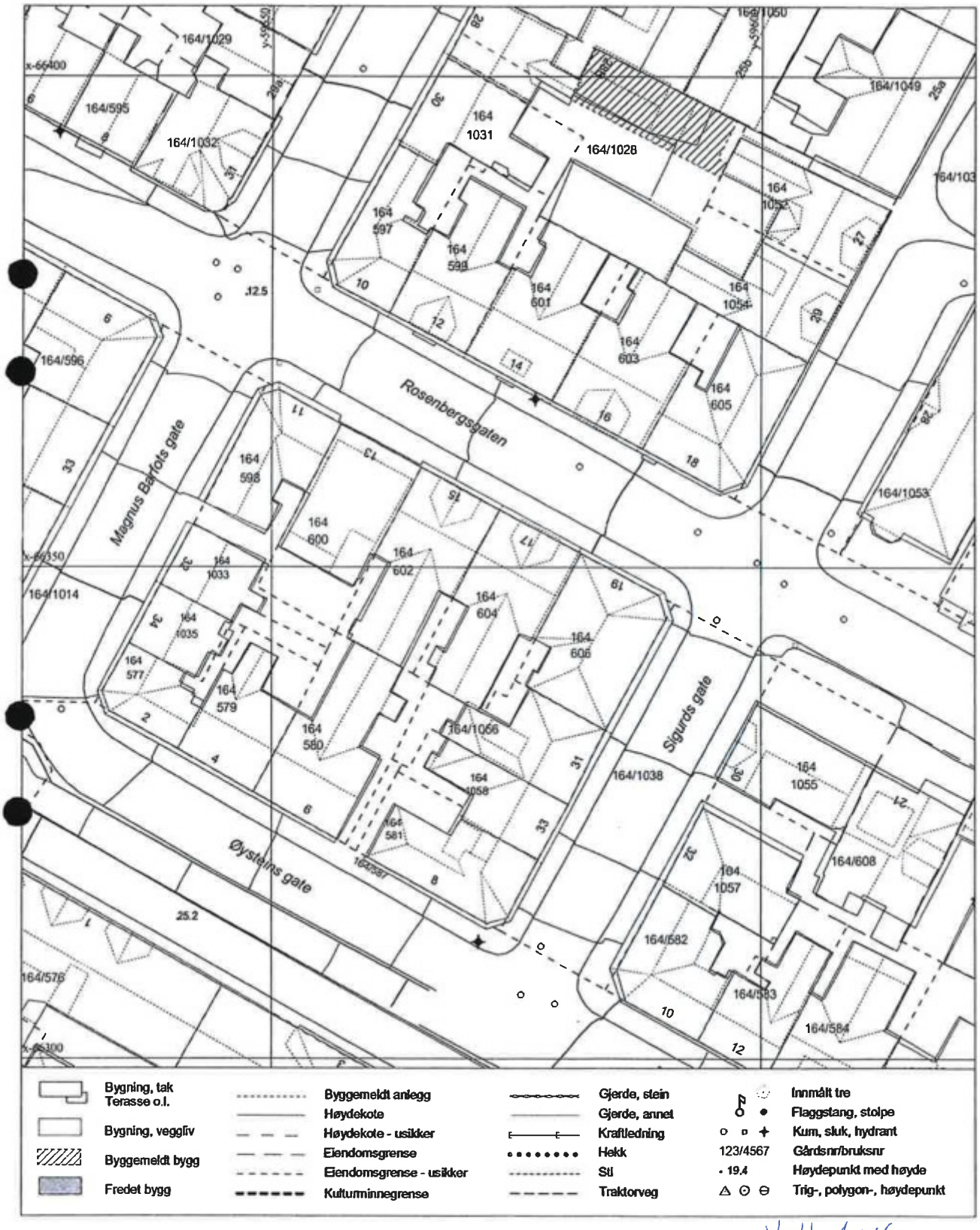
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 08.03.2005

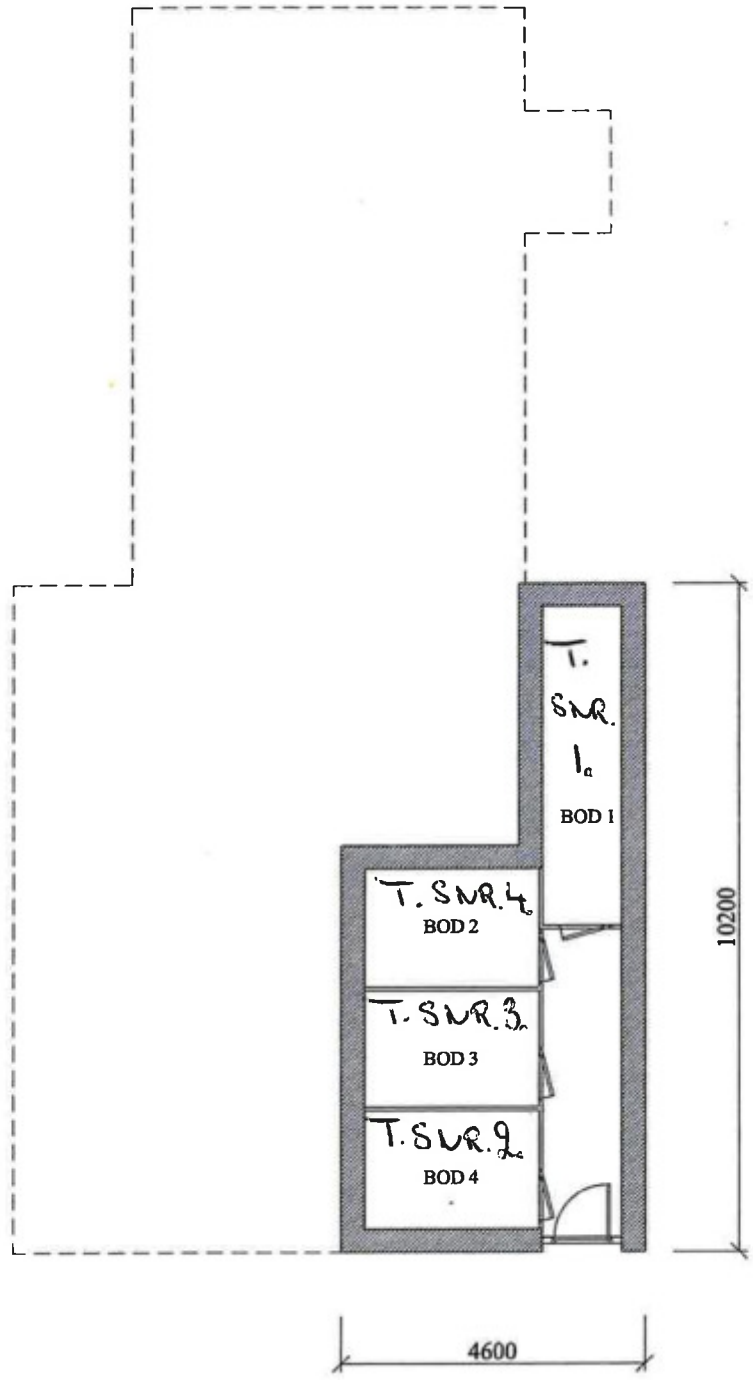
Adresse: ROSENBERGSGATEN 17
Gnr/Bnr/Fnr: 164/604/0
GABareal: 170 m²
Kartareal: 177 m²

N



Vedl. 1 av 6

164/604



20.06.2005

ROSENBERGSGATEN 17			
REV: 0	ENDRING:		DATO: 21.10.04
PLAN KJELLER		NYE FORHOLD	
PRO.NR: 147-05	TEGN.NR.: 01	GÅRDSNR: 164	BRUKSNR: 604
Sven Gundersen Eiendomsrådgiving og tilrettelegging av byggeprosjekter Ormod Molarvei 23 3022 Mjøndalen Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41 E-mail: svgun@online.no		TEGN.NAVN: 01 MÅLESTOKK: 1:100 TEGNET AV: R.I.K KONTROLLERT AV: S.G.	

Vedl. 2 av 6

164/604

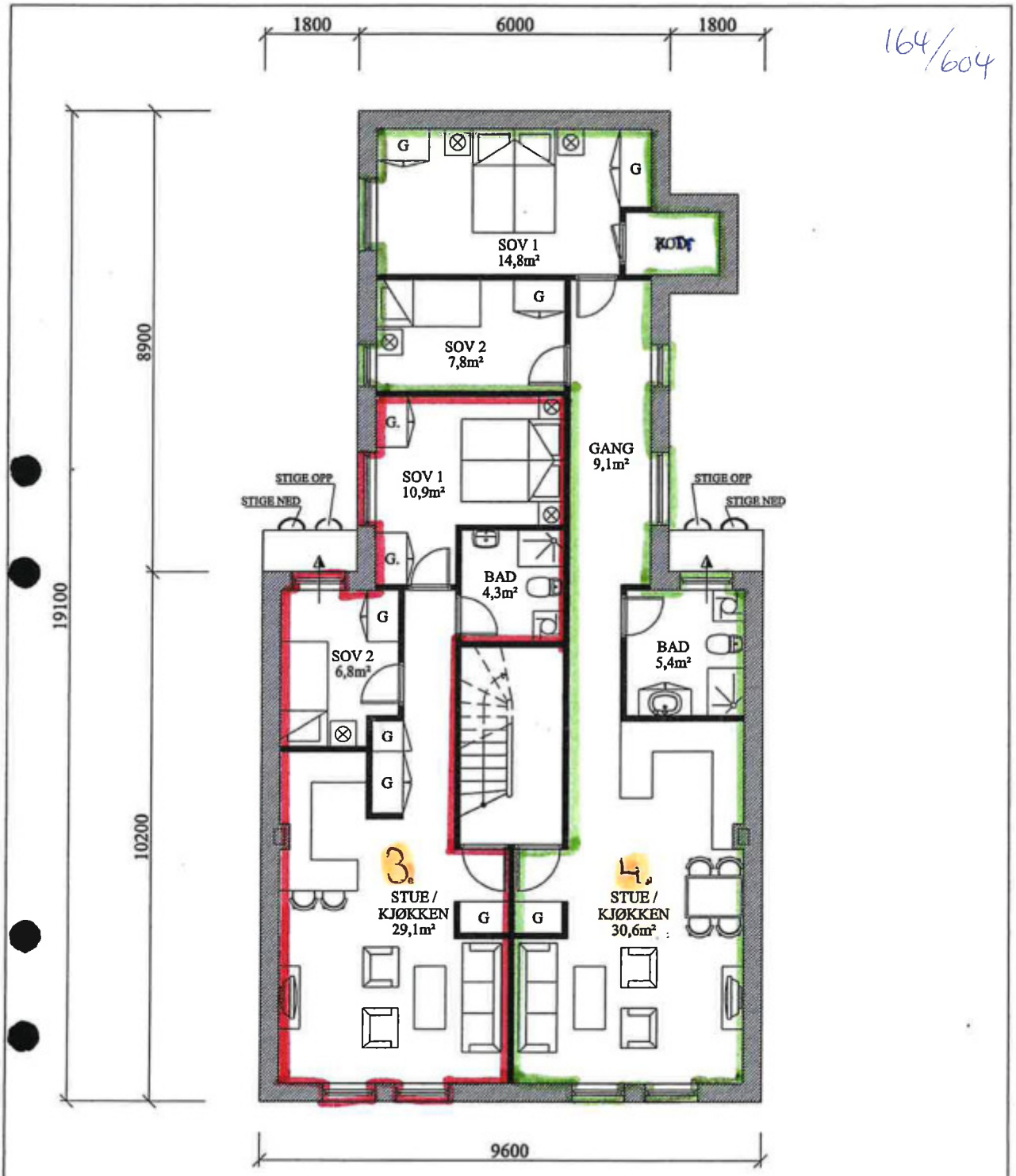


20.06.2005

ROSENBERGSGATEN 17			
REV: A	ENDRING: DIVERSE ENDRINGER PLAN - DATO - 10.01.05		DATO: 21.10.04
PLAN 1. ETG.		NYE FORHOLD	
PRO.NR: 147 - 05	TEGN.NR: 01	GÅRDSNR: 164	BRUKSNR: 604
Sven Gundersen Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41 E-mail: svgun@online.no		TEGN.NAVN: 01 MÅLESTOKK: 1:100 TEGNET AV: R.I.K KONTROLLERT AV: S.G.	

Vedl. 3 av 6

164/604

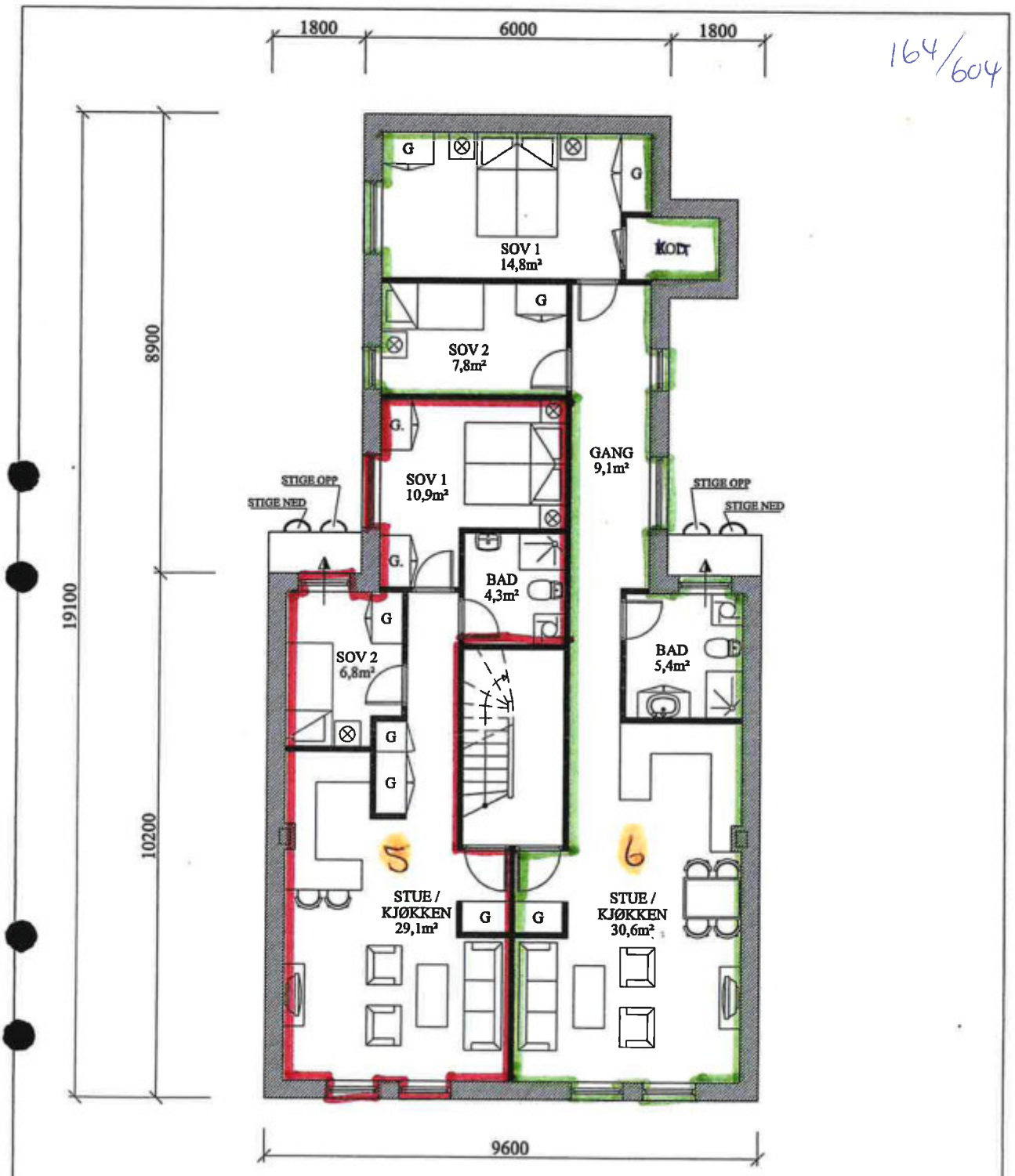


20.06.2005

ROSENBERGSGATEN 17			
REV: A	ENDRING: DIVERSE ENDRINGER PLAN - DATO - 10.01.05		DATO: 21.10.04
PLAN 2		NYE FORHOLD	
PRO.NR: 147 - 05	TEGN.NR: 01	GÅRDSNR: 164	BRUKSNR: 604
Sven Gundersen Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41 E-mail: svgun@online.no		TEGN.NAVN: 01 MÅLESTOKK: 1:100 TEGNET AV: R.L.K KONTROLLERT AV: S.G.	

Vedl. 4 av 6

164/604

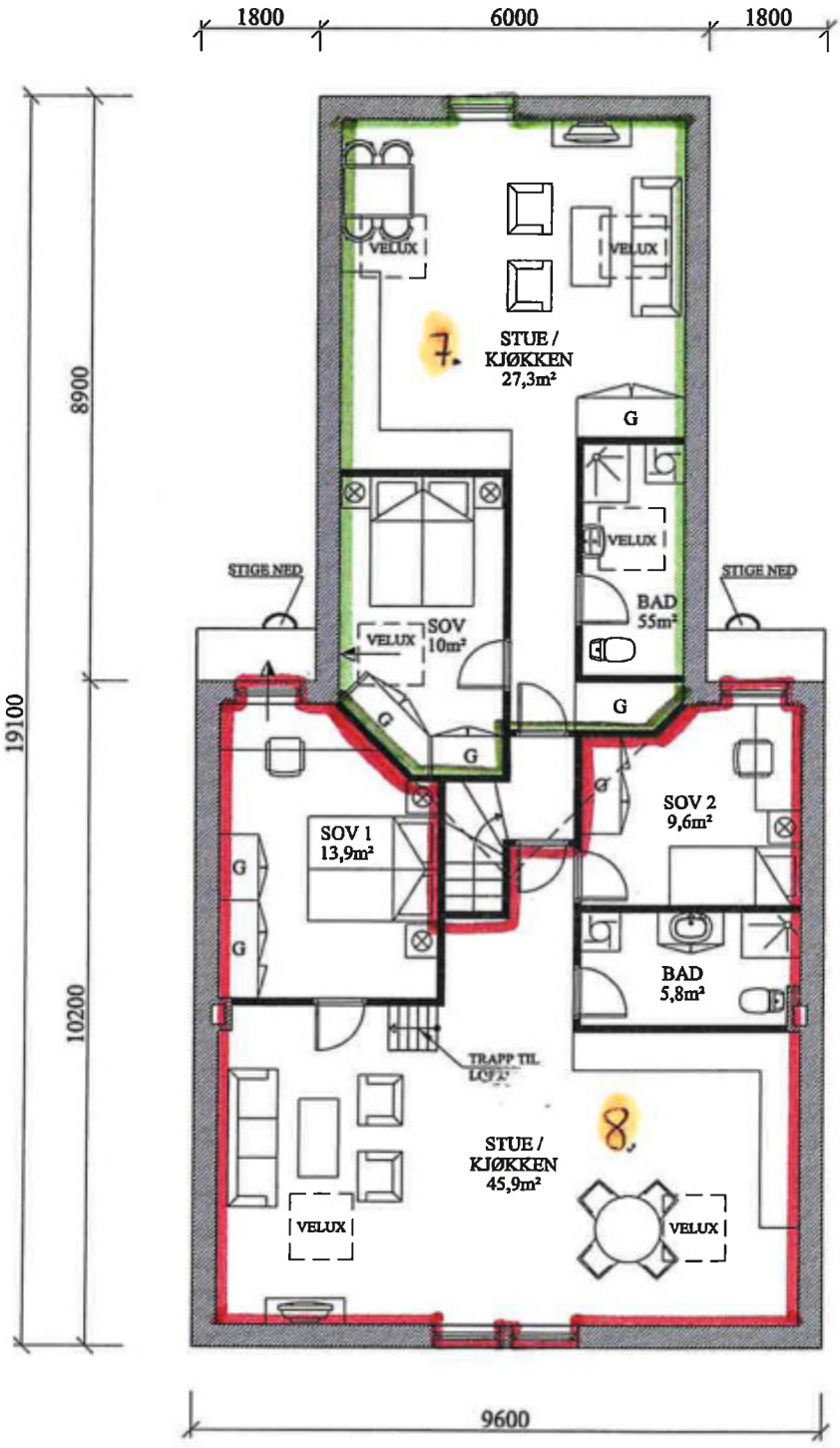


20.06.2005

ROSENBERGSGATEN 17		
REV: A	ENDRING: DIVERSE ENDRINGER PLAN - DATO - 10.01.05	DATO: 21.10.04
PLAN 3 ETG		NYE FORHOLD
PRO.NR: 147 - 05	TEGN.NR: 01	GÅRDSNR: 164 BRUKSNR: 604
Sven Gundersen Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41 E-mail: svgun@online.no		TEGN.NAVN: 01 MÅLESTOKK: 1:100 TEGNET AV: R.I.K KONTROLLERT AV: S.G.

Vedl. 5 av 6

164/604



20.06.2005

ROSENBERGSGATEN 17		
REV: A	ENDRING: DIVERSE ENDRINGER PLAN - DATO - 10.01.05	DATO: 21.10.04
PLAN LOFT		NYE FORHOLD
PRO.NR: 147 - 05	TEGN.NR: 01	GÅRDSNR: 164 / BRUKSNR: 604
Sven Gundersen Tlf: 55 27 06 40 Fax: 55 27 06 41 E-mail: svgun@online.no		TEGN.NAVN: 01 MÅLESTOKK: 1:100 TEGNET AV: R.I.K KONTROLLERT AV: S.G.

Vedl. 6 av 6

ATTEST
INSTALLASJON WC

Løpe-nr. Gjenpart.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 17 Rosenbergaten

at det av hr. Kjøbm. Bendiksen under 6/8- 1934 anmeldte

arbeide er lovlig, saavidt angaar: Installasjon av 4 stk. W.C.

Bygningschefen i Bergen den 22 november 1934

Gebyr til bykassen kr. 7,00

betalt

Bygningschefens kontor den .....

for bygningschefen

Bygningsinspektøren

.....

2000. 1-34. J.D.B. A/S

FERDIGATTEST VINDUSENDRING

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00

Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

MAGNUSSEN AUD
FJØSANGERVEIEN 32
5032 MINDE

Arkiv 503.1

Deres ref. Deres brev av 06/02/84 Vår ref. Snr 841253 Dato 25/10/84

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: ROSENBERGSGATEN 17 Eiendom: ROSENBERGSGATEN 17

Byggherre: MAGNUSSEN AUD

Ansvarshavende: SIGMUND KALVIK

Bygningens art: BOLIGBYGG Arbeidets art: VINDUSENDRING

Søknad om byggetillatelse mottatt : 08/02/84
Byggetillatelse gitt ..... : 05/06/84

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
F.C. Lund
Overingeniør

KOPI TIL:

.....
Arvid Aasheim
Avdelingsingeniør

FERDIGATTEST
BRUKSENDRING

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Sven Gundersen
Conrad Mohrs vei 23
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dàto
		200415927/8 RUBI	BYG – 5210	31.05.2005

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 164	Bnr 604
Tiltakets adresse	Rosenbergsgaten 17
Tiltakets art	Bruksendring Bolig
Tiltakshaver	Bergen Bygg AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 26.05.05.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200415927.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Rune Birkeland
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200415927

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Allehelgens gate 5 • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

EIENDOMSKART

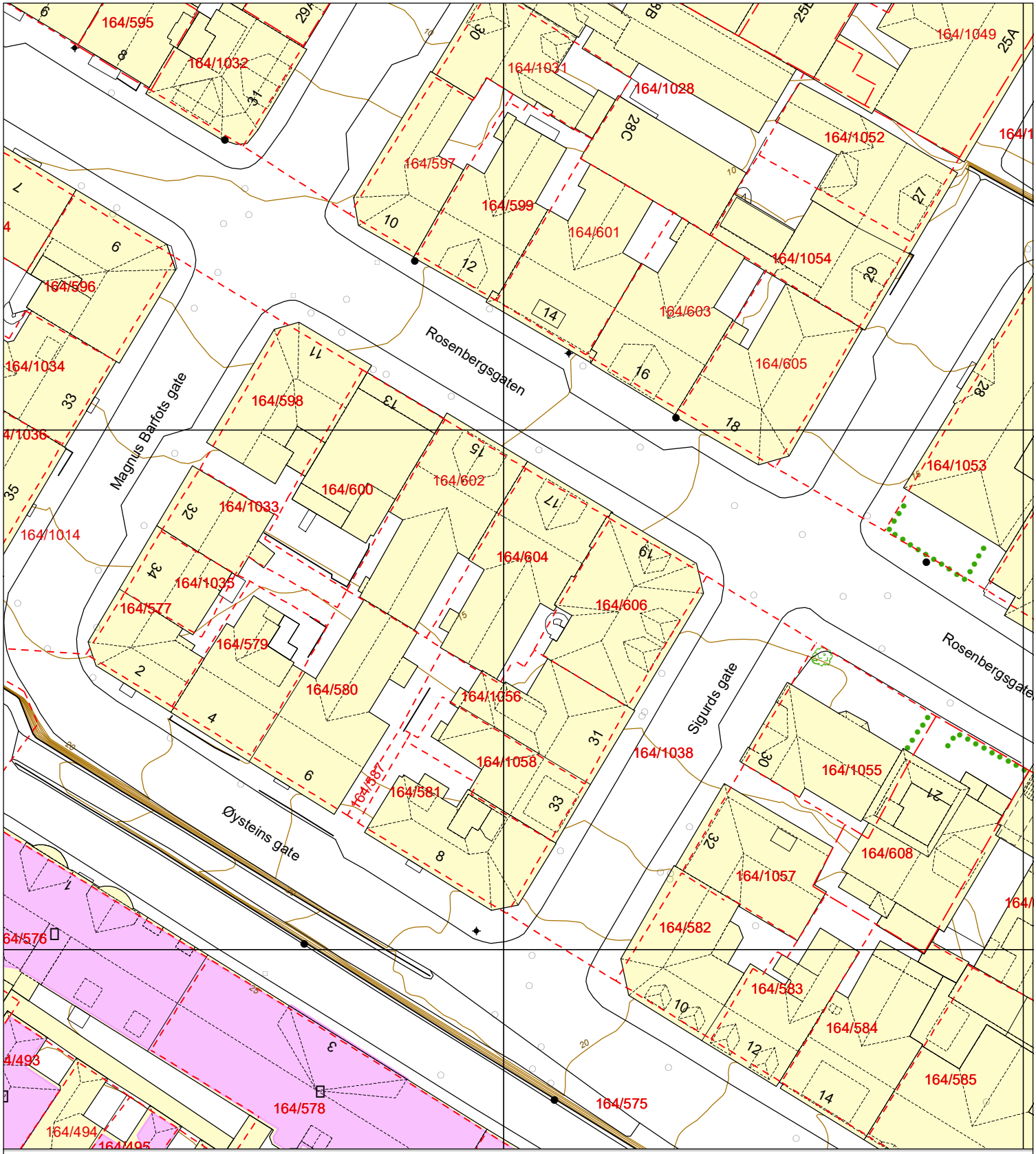
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/604/0/0
Adresse: Rosenbergsgaten 17

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19,4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke

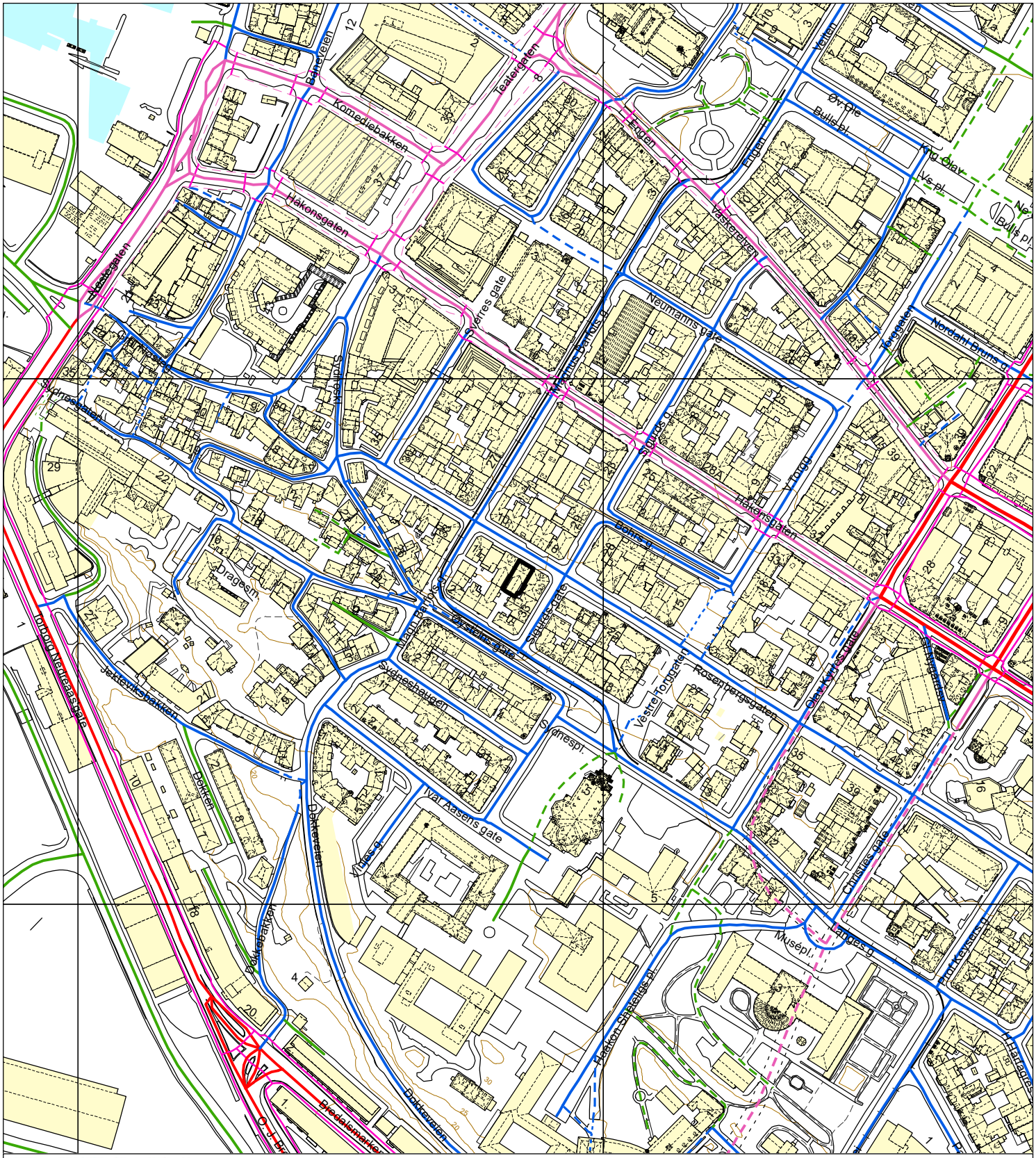
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 13.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/604/0/0
Adresse: Rosenbergsgaten 17

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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
- Bilferge, fylkesveg

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/604/0/0
Utlistet 13. mars 2024

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260985538	Grunneiendom	0	Ja	177,0 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

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	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5960000	30	BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. mars 2024

BERGEN KOMMUNE

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 arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

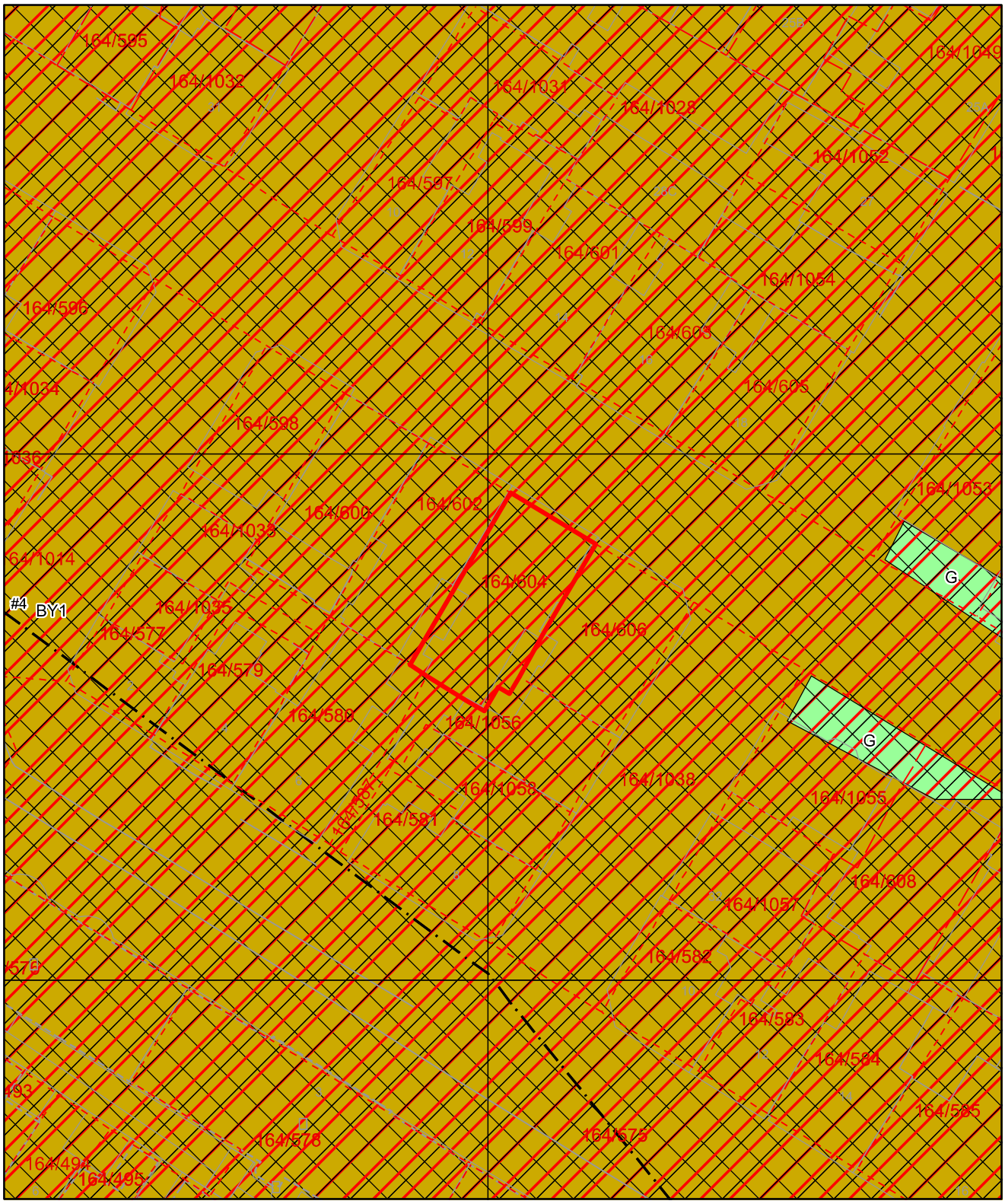
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 13.03.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/604/0/0
Adresse: Rosenbergsgaten 17

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

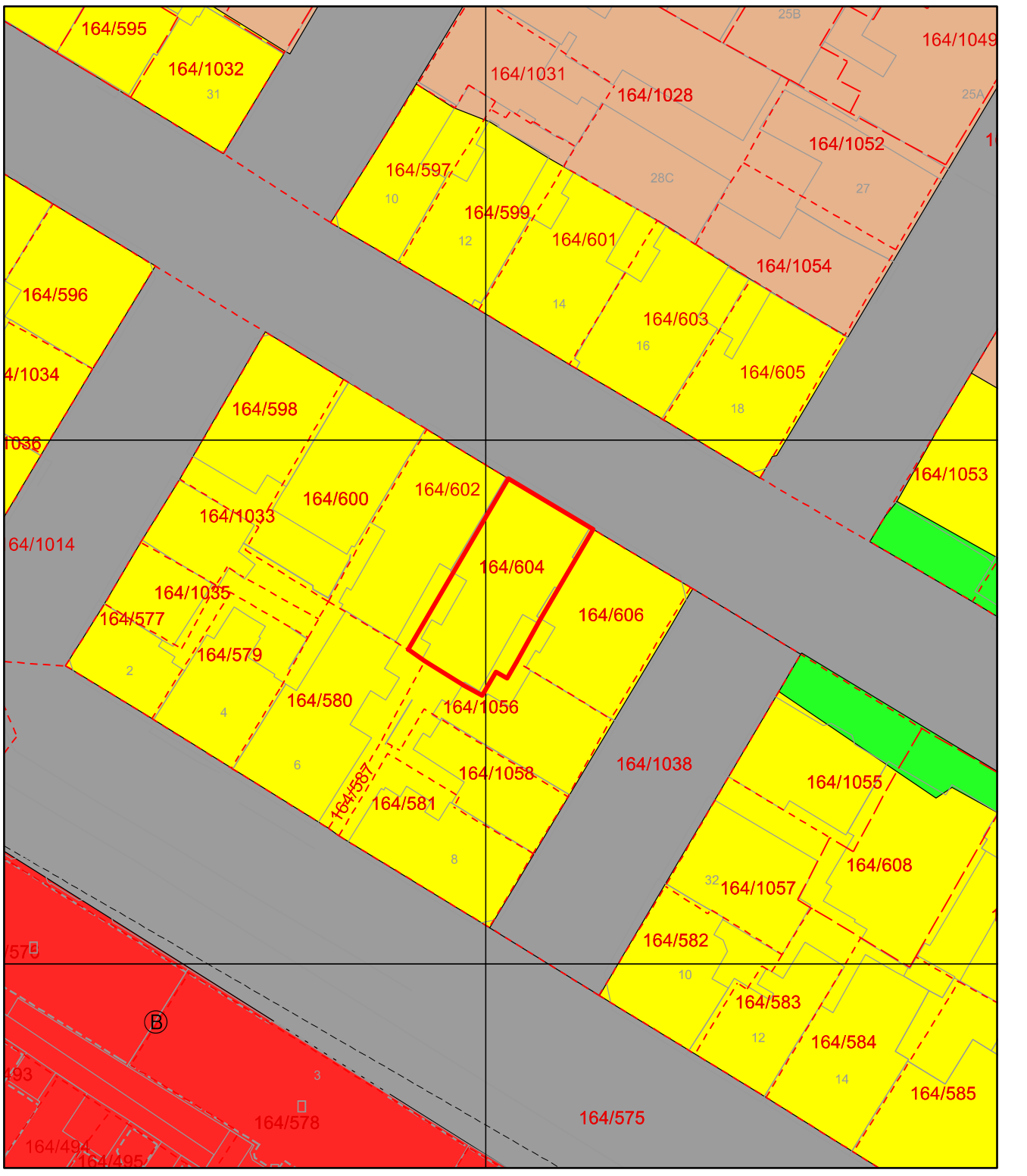
Kommunedelplan

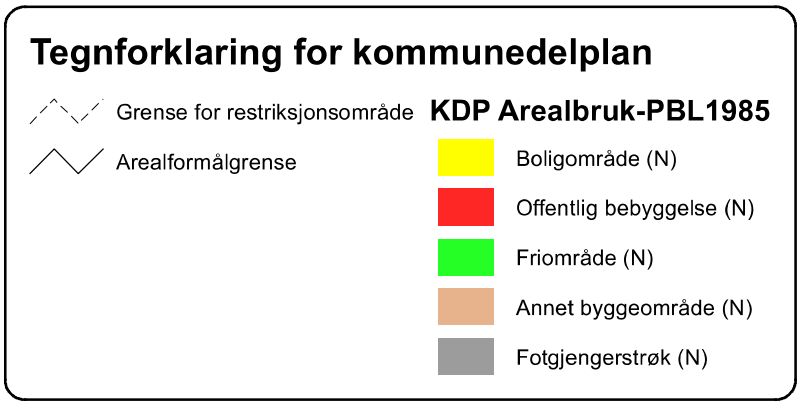
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 13.03.2024

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/604/0/0
Adresse: Rosenbergsgaten 17

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Fotgjengerstrøk (N)

VEDTEKTER

2.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ROSENBERGSGT.17

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

Bergen den 03.03.2005

BERGEN BYGG A/S

HUSORDENSREGLER

HASLE
GRUPPEN

Sameierne i
Sameiet Rosenbergsgaten 17
Bergen

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

Oslo 02.09.08

HUSORDENSREGLER

Om trygghet, trivsel og litt til:

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

1. **Bruk av hoveddøren.**

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

2. **Fortauet.**

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

3. **Husdyr og gjester.**

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

4. **Orden og ryddighet.**

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

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

5. Skader og kostnader

Alle er tjent med at fellesarealene er godt vedlikeholdt.

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

Leies leiligheten ut er sameieren ansvarlig for leietakerens oppførsel og adferd. **Utleier plikter å orientere leietakeren om gjeldende husordensregler og ansvar.**

Med hilsen
HASLE EIENDOMSDRIFT AS

Tor Henning Olsen

Forretningsfører for Sameiet Rosenbergsgaten 17

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2023

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Rosenbergsgaten 17.

Tid: 20.04.2023 kl 17:00
Sted: Digitalt

Vedlegg 1	Regnskap 2022
Vedlegg 2	Budsjettforslag 2023
Vedlegg 3	Tilbud fra 7 Fjell Byggservice AS

Innkalte: Eiere i sameiet Rosenbergsgaten 17.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Andrine Linja på andrine@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

A. **Opptak av navnefortegnelse**
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. **Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Jonas Hansen-Tangen foreslås valgt til møteleder.

D. **Valg av referent,**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Jonas Hansen-Tangen foreslås valgt til referent.

E. **Valg av underskrivere av protokoll**
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 **Godkjennelse av årsberetning og regnskap**
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 **Fastsetting av styrehonorar**
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2022 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 0,-.

1.4 **Styret**
Styret har i 2022 bestått av:
Styreleder: Håvard Berge
Styremedlem: Elise Christoffersen
Styremedlem: Johanne Fürst Mustad

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

1.5 **Sak innsendt fra seksjonseier Christian Andre Larsen(Snr. 8): Vask og maling av fasaden på bygården**
Ønsker å fremme et vedtak om vask og maling av fasaden på bygården. Tilbudet fra 7 Fjell Byggservice AS lyder på kr 221 125,- ink.mva.

Forslag til vedtak:
Vak og maling av fasaden foreslås godkjent.

1.6 **Budsjett 2023**
Vedlagt budsjett gjennomgås. Det foreslås en 15% økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt.

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

Vedlegg 1

SAMEIET ROSENBERGSGATEN 17

RESULTATREGNSKAP 31.12.21

Konto	Driftsinntekter	Note		Regnskap 2022		Budsjett 2022		Regnskap 2021
3600	Felleskostnader fra sameierne		kr	201 450	kr	187 380	kr	187 380
3620	TV-avgift		kr	-	kr	14 054	kr	-
	Sum driftsinntekter		**kr**	**201 450**	**kr**	**201 434**	**kr**	**187 380**
	Driftskostnader							
6200	Strøm fellesanlegg		kr	6 656	kr	8 000	kr	6 620
6400	Abonnement kabel-tv		kr	-	kr	-	kr	-
6420	Kommunale avgifter og eiendomsskatt		kr	93 481	kr	96 000	kr	90 080
6600	Reparasjon og vedlikehold bygning		kr	-	kr	12 000	kr	1 834
6615	Rotteutryddelse		kr	7 402	kr	7 000	kr	6 988
6700	Revisjon	1	kr	3 000	kr	-	kr	3 000
6710	Forretningsførertjenester		kr	45 090	kr	45 090	kr	42 900
6720	Tillegshonorar forretningsfører	2	kr	2 025	kr	-	kr	-
7500	Forsikringspremie		kr	24 688	kr	22 000	kr	21 426
7510	Egenandel forsikring	3	kr	15 000	kr	-	kr	-
7770	Bankgebyrer		kr	9 438	kr	9 500	kr	9 436
7790	Andre kostnader		kr	-	kr	-	kr	-
	Sum driftskostnader		**kr**	**206 779**	**kr**	**199 590**	**kr**	**182 284**
	DRIFTSRESULTAT		**-kr**	**5 329**	**kr**	**1 844**	**kr**	**5 096**
	Finansinntekter og finanskostnader							
8050	Renteinntekter		kr	17	kr	300	kr	89
8150	Finanskostnader		kr	-	kr	-	kr	-
	Netto finanskostnader		***kr***	***17***	***kr***	***300***	***kr***	***89***
	ÅRETS RESULTAT		**-kr**	**5 312**	**kr**	**2 144**	**kr**	**5 185**

SAMEIET ROSENBERGSGATEN 17

BALANSE 31. DESEMBER 2022

EIENDELER	NOTER		2022		2021
Omløpsmidler					
1500 Felleskostnader til gode fra sameierne		kr	-	kr	-
1700 Forskuddsbetalte kostnader	4	kr	16 254	kr	15 162
1920 Bank		kr	168 319	kr	168 513
Sum omløpsmidler		***kr***	***184 573***	***kr***	***183 675***
SUM EIENDELER		**kr**	**184 573**	**kr**	**183 675**
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Konto					
2050 Fri egenkapital		kr	181 765	kr	176 581
Årets resultat		-kr	5 312	kr	5 185
Sum egenkapital		***kr***	***176 453***	***kr***	***181 765***
Kortsiktig gjeld					
2400 Kreditorer (leverandørgjeld)		kr	8 120	kr	175
2900 Forskuddsbetalte felleskostnader		kr	-	kr	1 735
Sum kortsiktig gjeld		***kr***	***8 120***	***kr***	***1 910***
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**kr**	**184 573**	**kr**	**183 675**

Bergen 2023

Håvard Berge | Johanne Furst Mustad | Elise Christoffersen

Sameiet Rosenbergsgaten 17

Noter til regnskapet 2022

1 Revisjon

Faktura for året 2021	kr	3 000
	kr	**3 000**

2 Tillegshonorar forretningsfører

Økning av felleskostnader, endring av abonement, ol	kr	2 025
	kr	**2 025**

3 Egenandel forsikring

Tryg Forsikring - egenandel, vi har ikke tilgang, og vet ikke hva gjelder faktura for. Anbef. - åpne tilgang til Alle Tall	kr	15 000
	kr	**15 000**

4 Forskuddsbetalte kostnader

Tryg Forsikring - tom april 2023	kr	8 169
Anticimex 2023	kr	8 085
	kr	**16 254**

5 Regnskapslovens krav til noter

Sameiet Rosenbergsgaten 17 er et eierseksjonsameie og sameiet har verken aksjeeiere eller ansatte, jfr. regnskapslovens §§ 7-42 og 7-43.
Styret har verken fått utbetalt lønn eller annen godtgjørelse.
Revisor har fått utbetalt kr. 5.000,- i godtgjørelse. Revisor har ikke levert andre tjenester enn revisjon av regnskapet til sameiet.

6 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak. Innteksføring for innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Vedlegg 2

SAMEIET ROSENBERGSGATEN 17

BUDSJETT 2023

Konto	Driftsinntekter		Budsjett 2023		Budsjett 2022		Regnskap 2022
3600	Felleskostnader fra sameierne	kr	215 487	kr	187 380	kr	187 380
3600	Økning felleskontnader 15% fra 01.07.2022			kr	14 054	kr	14 070
3600	Økning felleskontnader 15% fra 01.06.2022	kr	18 855				
	Sum driftsinntekter	**kr**	**234 342**	**kr**	**201 434**	**kr**	**201 450**
	Driftskostnader						
6200	Strøm fellesanlegg	kr	7 500	kr	8 000	kr	6 656
6400	Abonnement kabel-tv	kr	-	kr	-	kr	-
6420	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	kr	108 000	kr	96 000	kr	93 481
6600	Reparasjon og vedlikehold bygning	kr	12 000	kr	12 000	kr	-
6615	Rotteutryddelse	kr	8 100	kr	7 000	kr	7 402
6700	Revisjon	kr	-	kr	-	kr	3 000
6710	Forretningsførertjenester	kr	48 030	kr	45 090	kr	45 090
6720	Tilleggstjenester forretningsførsel	kr	-	kr	-	kr	2 025
7500	Forsikringspremie	kr	32 000	kr	22 000	kr	24 688
7510	Egenandel forsikring	kr	-	kr	-	kr	15 000
7770	Bankgebyrer	kr	10 000	kr	9 500	kr	9 438
7790	Andre kostnader	kr	-	kr	-	kr	-
	Sum driftskostnader	**kr**	**225 630**	**kr**	**199 590**	**kr**	**206 779**
	DRIFTSRESULTAT	**kr**	**8 712**	**kr**	**1 844**	**-kr**	**5 329**
	Finansinntekter og finanskostnader						
8050	Renteinntekter	kr	300	kr	300	kr	-
8051	Renteinntekter kunder	kr	-	kr	-	kr	17
8150	Finanskostnader	kr	-	kr	-	kr	-
	Netto finanskostnader	***kr***	***300***	***kr***	***300***	***kr***	***17***
	ÅRETS RESULTAT - overskudd	**kr**	**9 012**	**kr**	**2 144**	**-kr**	**5 312**

Grov likviditetsoversikt		
Bankbeholdning 01.01.2023	kr	168 319
Resultat 2023	kr	9 012
Sum likviditet	kr	177 332

Vedlegg 3

Kontaktdetaljer:
Tim Sannerhaugen Daglig Leder
mob:92865672
mail:ts@7fjellbs.no

Kunde: Rosenbergsgaten 17
kontaktperson : Christian Larsen

7 Fjell Byggservice AS utfører alt av innvendig og utvendig malerarbeid. Vi er opptatt av høy faglig kvalitet og legger stor vekt på å holde oss oppdatert på nye produkter og løsninger for å møte kundens behov og ønsker. Vi utfører også en del tømrertjenester og har faste samarbeidspartnere innen flis&mur , tekniske fag som rør (vvs) & elektro.

Våre Kvalifikasjoner • Godkjent lærebedrift • Arbeid i høyden • Stillas • Fagbrev/tømrer og malere.

Bakgrunn for pristilbud

UTVENDIG MALERARBEID AV FASADE I MUR
-SKRAPING OG VASKING AV FASADE
-SEISING OG PRIMER 1 LAG HELE FASADE
-UTBERDRING AV SÅR OG SKADER OG RISS i FASADE (Tilleggspris) se egen kolonne.
-FIKSE TAKRENNE (TETT)
-2 STRØK MED MURMALING (endring av farge)
-2 FARGER I PRISEN

Alt av sprekker og skader på det som benhandles ,utbedres før maling.

Materiell som blir brukt er :
jotun murmaling
primer
STO murmaling (silcosan)
Nordsjø murtex
Materiell:
Dekkepapp
dekkeplast
pensler og ruller
tape
såpe

STILLAS

Forbehold om at de sørger for tilkomst under montering og demontering, NB, alt av reklamasjoner med tildekking på grunn av vind og vær eller ved hærverk. blir belastes på timearbeid. estimert totalt 440m2 stillas.

Fremside fasade :
montering og demontering ink transport,
30 dager leie,
konsoll, skjerm, not
søknad og tillatelse til kommunen
godkjenning av sem sikkerhet
38 700,- eks mva

bakside fasade begge bakgårder:
montering og demontering
30 dager leie
bæring og frakting
godkjenning av sem sikkerhet

32 100,- eks mva

leie etter 30 dager 180kr dagen eks mva. vi kan ikke stille garanti på ferdigstilling innen 30 dager pga været på vestlandet. det varsles ved behov ved forlengelse av arbeidet utover 30 dager. ved behov eller endringer på stillas, kommer dette med en tillegspris på 700,- pr time og 2000,-pr transportlass. all stillas er godkjent i henhold til norsk lovgivning for Norsk standard. godkjenning ,internkontroll og eksternkontroll er utført av sem sikkerhet AS.

(bakgård skal være ryddet og klart for stillas og malerarbeid, alt av pynt og gjenstander må fjernes fra vegger osv for at vi skal ha fri tilgang. alt som ikke er klart for malerarbeid som gir oss opphold i vårt arbeid eller at vi må flytte på det, anses som ekstra og vil bli fakturert pr time)

priser med forbehold om at alt er som planlagt etter avtale.
fra 01/04- kommer det prisøkning i det meste av materialer, det vill kunne gi noe justeringer i pris.

Stillas framside av fasade.	**fast**	**pris** **pris**	**38 700,- eks**
stillas 2 bakgårder	**fast**	**pris**	**32 100,- eks**
fremside fasade: Vask og skraping, tildekking og taping. primer og 2 strøk murmaling	**fast**	**pris**	**43 000,- eks**

bakside fasade: **Vask og skraping, tildekking og taping.** **primer og 2 strøk murmaling**	**fast**	**pris**	**40 000,- eks**
Pynt tillegg : **Fremside**	**fast**	**pris**	**3500,- eks**
Maling og primer	**fast**		**15000,- eks**
Forbruksmateriell	**fast**	**pris**	**4600,- eks**
fremsiden totalt : **stillas, fasadevask / og maling med materiell**			**95 000,- eks mva** **23 750,- mva** **118 750,- ink mva**
bakside totalt: **stillas, fasadevask / og maling med materiell**			**81 900,- eks mva** **20 475,- mva** **102 375,- ink mva**
Totalt fremside fasade og begge fasade sider bak			**176 900,- eks mva** **44 225,- mva** **221 125,- ink mva**

50% faktureres ved oppstart og 50% fakturers ved ferdigstiling

7 dager forfall.

Alt som gir mer-arbeid anses som ekstra og faktureres 580,-eks mva pr time.
ekstra arbeider skal avtales på forhånd før utbedring. kontrastvegger/tapeter ol. anses som ekstra

dette pristilbudet er gjeldende utifra gitt informasjon. med forbehold om evt skjulte feil og mangler som kan oppstå underveis i prosessen eller ved oppstart. dette skal da avklares og prises på forhånd før evt utbedring.

tilbudet er gjeldende frem til 01/04-2023

UTFØRENDE : **KUNDE:**

FJELL

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2023

Filnavn	*Signatar*	*Fdato*	*Signeringstid*
Protokoll årsmøte 2023 - Sameiet Rosenbergsgaten 17.pdf	Larsen, Christian Andre	19.08.1995	21.04.2023 14:00
Protokoll årsmøte 2023 - Sameiet Rosenbergsgaten 17.pdf	Hansen-Tangen, Jonas	17.10.1991	24.04.2023 13:00

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: QFST2/fNu8mhf4AuxnQJbR6XhSE+ijwHs78kh8ksQY=

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Rosenbergsgaten 17.

Tid: 20.04.2023 kl 17:00
Sted: Digitalt

Tilstede: Elise Christoffersen (Snr. 3), Håvard Berge (Snr. 4), Thomas Devik Andreassen (Snr. 5), Johanne Fürstad Mustad (Snr. 6), Christian Andre Larsen (Snr. 8)

Andrine Linja representerer Øyvind Andreasen og Ingjerd Skagestad (Snr. 1).

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Jonas Hansen-Tangen foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Jonas Hansen-Tangen foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SIGNICAT This document is elctronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: QFST2/fNu8mhf4AuxnQJbR6XhSE+iijwHs78kh8ksQY=

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Vedtak: Christian Andre Larsen ble enstemmig valgt til å signere sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av årsberetning og regnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2022 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 0,-.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.4 Styret
Styret har i 2022 bestått av:
Styreleder: Håvard Berge
Styremedlem: Elise Christoffersen
Styremedlem: Johanne Fürst Mustad

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

Etter dette sitter følgende i styret:
Styreleder: Christian Andre Larsen
Styremedlem: Håvard Berge
Styremedlem: Johanne Fürst Mustad

1.5 Sak innsendt fra seksjonseier Christian Andre Larsen (Snr 8): Vask og maling av fasaden på bygården
Ønsker å fremme et vedtak om vask og maling av fasaden på bygården. Tilbudet fra 7 Fjell Byggservice AS lyder på kr 221 125,- ink.mva.

Forslag til vedtak:
Vak og maling av fasaden foreslås godkjent.

Vedtak: Det skal kun vaskes på fremsiden.

SIGNICAT This document is elctronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: QFST2/fNu8mhf4AuxnQJbR6XhSE+iijwHs78kh8ksQY=

1.6 **Budsjett 2023**

Vedlagt budsjett gjennomgås. Det foreslås en 15% økning i felleskostnader.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt.

Vedtak: Budsjettet ble enstemmig vedtatt med en økning på 15% fra 01.06.23.

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

SIGNICAT This document is elctronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: QFST2/fNu8mhf4AuxnQJbR6XhSE+iijwHs78kh8ksQY=

NABOLAGSPROFIL

Rosenbergsgaten 17

Nabolaget Sydneshaugen/Rosenbergsgaten - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	16 min 1.1 km	
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	11 min 2.9 km	
Bergen Private Gymnas	12 min	
Danielsen Intensivgymnas	14 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sydnesplassen, Bergen	4 min
Klostergarasjen, Bergen	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Komediebakken Linje FB50, FB51	5 min 0.4 km	
Byparken Linje 1, 2	8 min 0.6 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	14 min 1 km	
Bergen Flesland	21 min	

BARNEHAGER

Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km	
Sammen Jekteviken barnehage (0-5 å... 95 barn	4 min 0.3 km	
Kalmargaten barnehage (3-5 år) 12 barn	6 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Håkonsgaten	3 min
Kiwi Nøstet	5 min

VARER/TJENESTER

Sundt	6 min
Vitusapotek Krinkelkroken	4 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	9 min

SPORT

Studentsenterets idrettshall	7 min
Galgenbakken-verftet	14 min
Trene sammen - Vektertorget	4 min
Nr1 Fitness Nøstet Xpress	7 min

«Rolig og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

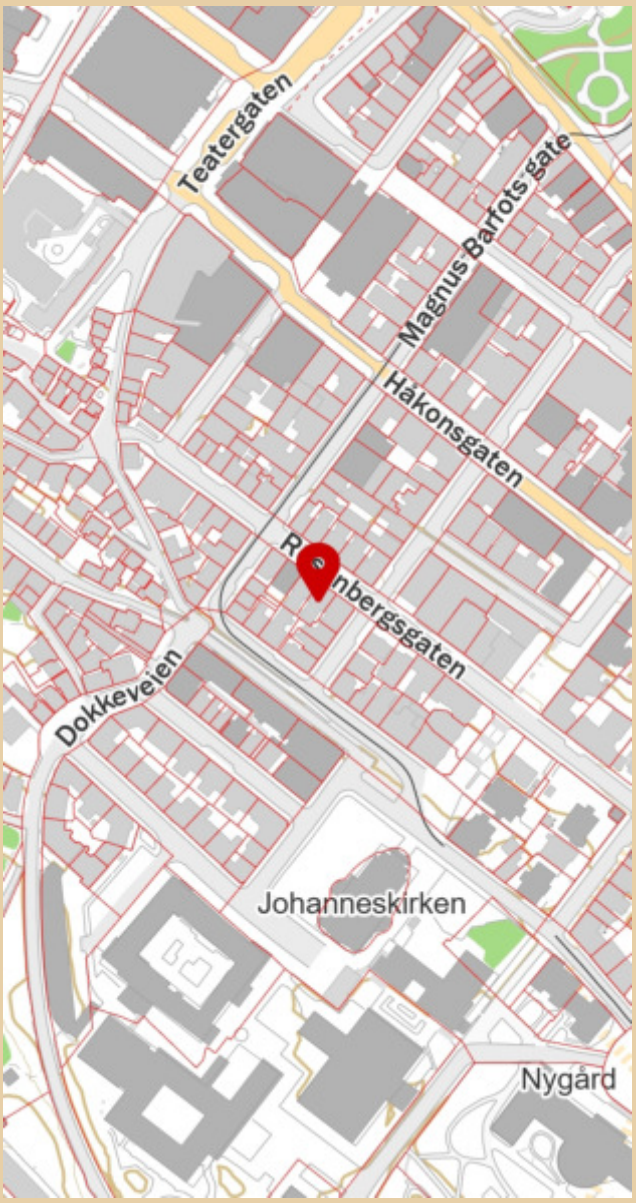
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

—

Aktivitetstilbud
Bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Syd kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rosenbergsgaten 17
Gnr. 164 Bnr. 604 Snr. 6 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-24-0047

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 91 11 53 04

E-post: mona.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

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** ----------

Egenkaptitalen 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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater