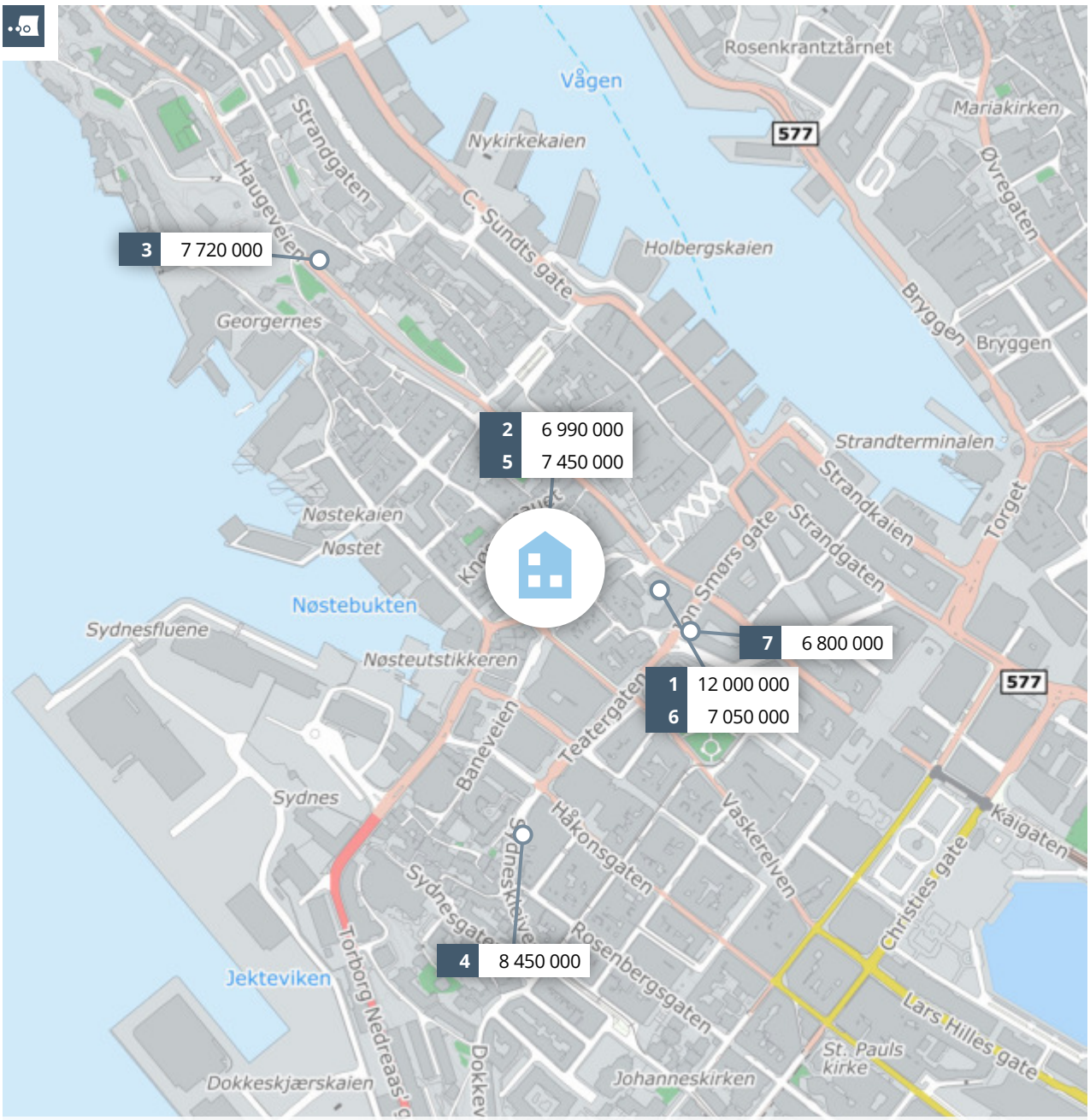
SKOTTEGATEN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter
Husordensregler
Årsregnskap
Protokoll fra sameiermøte
Budsjettforslag og husleiefordeling 2024
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Bygningstegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKOTTEGATEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 02.03.2025

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: Eirik Runningen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skottegaten 2, 5011 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 165 BNR 927 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS JONSVOLLEN

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	63 559
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	4 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	3 144
Formue	-
Soverom	4
Etasje	3

Balkong Heis

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

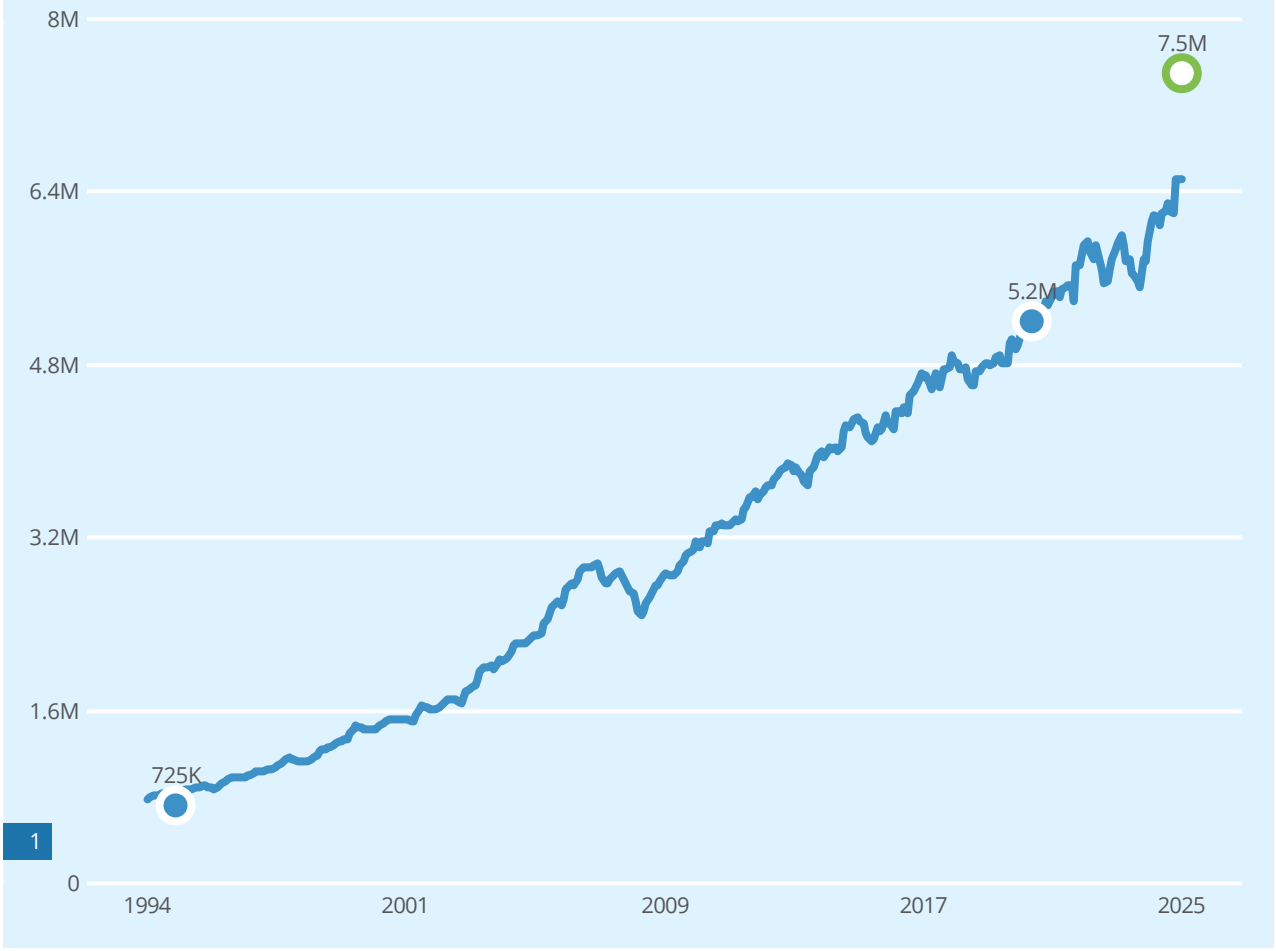
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Markeveien 14				27.01.2025	8 990 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**111 111**
	108 m²	1990	4. etg	2 sov						
2	Skottegaten 2				11.12.2024	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**76 813**
	91 m²	1994	4. etg	3 sov						
3	Haugeveien 3				01.11.2024	7 990 000	**7 720 000**	0	7 720 000	**88 736**
	87 m²	1996	1. etg	2 sov						
4	Teatergaten 38				07.06.2024	8 500 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**81 250**
	104 m²	1995	7. etg	2 sov						
5	Skottegaten 2				03.09.2024	7 600 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**85 632**
	87 m²	1995	5. etg	2 sov						
6	Markeveien 14				09.04.2024	6 950 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**71 939**
	98 m²	1990	2. etg	2 sov						
7	Jon Smørs gate 10				23.03.2023	6 490 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**65 385**
	104 m²	1937	3. etg	2 sov						

Leiligheten har meget god beliggenhet i ett av de mest populære områdene i Bergen sentrum, Nøstet. Området er attraktivt grunnet fine og fredelige omgivelser like utenfor bylivet og verste trafikken, samtidig som det er kort gangavstand til absolutt alt som bykjernen har å by på. Her finner du alt du kan ønske deg av butikker, caféer, restauranter, kino, parker og badeplasser rett utenfor døren. Leiligheten ligger høyt og fritt som hjørneleilighet med god avstand til nabobebyggelse på store deler av leiligheten. Fra stuen er det utgang til balkong på 6,6 kvm. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 4 soverom, bad, toalettrom og vaskerom. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 4 soverom, bad, toalettrom og vaskerom. Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2020 med moderne overflater og kvaliteter.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.06.2020	17.09.2020	03.12.2020	5 500 000	5 200 000	0	5 200 000	2
20.12.1994		20.12.1994	-	725 000	-	725 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten har vært gjennom en omfattende oppussing der alle overflater, og kjøkken ble pusset opp. I tillegg er det etablert 2 ekstra soverom.

Leiligheter til salgs i 5011 BERGEN nå

1
leiligheter til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 750 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

Leiligheter solgt i 5011 BERGEN siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.7M
5.4M
5 298 000 Salgspris i snitt
5 080 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

84 257 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

78 463 Bergenhus bydel i snitt siste 3 mnd

63 559 Skottegaten 2 Totalpris 7 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Skottegaten 2, 5011 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 165, bnr. 927, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 26.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1347 **Referansenummer:** CY9417

Autorisert foretak: KOE Konsulting 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.

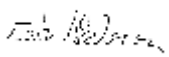
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig



Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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 byggeregler

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

• 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.

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
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av mur og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade malt murpuss og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en valmet takkonstruksjon som er utvendig tekket.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
5-roms selveierleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 1994.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 9,5 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Gang, 11,5 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Toalettrom, 1,9 kvm.
Flisebelegg på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Vaskerom, 2,9 kvm.
Belegg på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.
Rommet har:
-Utslagsvask.
-Opplegg for vaskemaskin.

Bad, 7,1 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Dujskabinett.
-Toalett.

Soverom, 14,3 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue/Kjøkken, 38,1 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet har slette fronter med laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap.
-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.
-Platetopp.
-Ventilator.

Soverom 2, 6,7 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 3, 7,8 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 4, 12,7 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Varmekabler i entre og på bad.
-Panelovn på vegg.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør og kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

TILSTANDSGRADER
Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:
-Vinduer.
-Etasjeskille.
-Bad - overflater gulv - membran/tettesjikt.
-Vaskerom - Overflater gulv - tettesjikt - ventilering.
-Vannledninger.
-Avløpsrør.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 3:
-Ingen.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

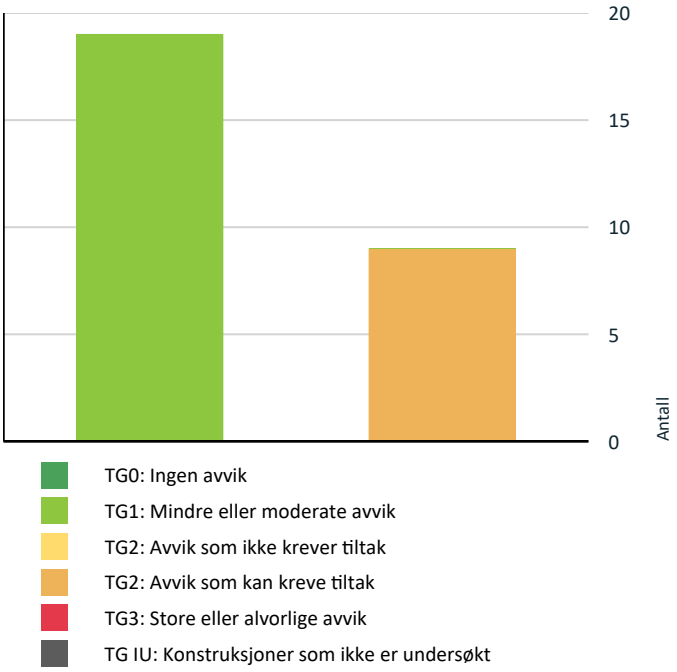
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist og ikke kontrollert, eier informerer om at det er revet en vegg ved kjøkken og at det er satt opp nye vegger for nye soverom. Tidligere bod er revet og er nå en del av kjøkkenet, det er ikke kjent om boden er bruksendret.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1994

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre karmer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu har slitasje utvendig og innvendig. Det er og registrert luftbobler i glass på enkelte vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Vinduer - Ved balkongdør

Vinduer i tre karmer med 2-lags isolerglass med utvendig aluminiums profiler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Entre dør av finer i malt utførelse.
Døren er av eldre type, normal slitasje i henhold til alder.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca 7 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré, 9,5 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Gang, 11,5 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 14,3 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2, 6,7 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 3, 7,8 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 4, 12,7 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand.
Sår og hakk vil normalt forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er vurdert i egne rubrikker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er antatt av betong.
Kontroll utført i stue/kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten var møblert ved befaring, større retningsavvik en hva som ble registrert kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 7,1 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Dujskabinett.
-Toalett.

Badet er fra byggeår.
Bygg Bergen AS monterte i 2025 nytt dusjkabinett og malte vegger på bad.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Tilstandsrapport

- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.
Det gjøres oppmerksom på at membranet på badet er på slutten av forventet levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.
Fliser er nylig malt og fremstår i ok stand.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 1-3 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 7 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flisefuger har noe slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er i dag montert tett dusjkabinett, noe som reduserer vannsøl, når badet skal renoveres anbefales det å utbedre fall forhold.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eier informerer om at det alltid har vært dusjkabinett på rommet, noe som reduserer vannsøl. Det gjøres likevel oppmerksom på at membranet er på slutten av forventet levetid. Dersom badet skal brukes uten dusjkabinett anbefales det og renovere badet, da det er usikkert om membranen fortsatt har sin funksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.
Innredning er fra byggeår og fremstår i ok stand i henhold til alder.

Dusjkabinett ble nylig skiftet av Bygg Bergen AS.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft er etablert i dør.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

Det er stålstendere og gips, måling i gips gir ikke korrekte resultater, men likevel en indikasjon, det ble ikke registrert fukt verken med måling av pigg eller visuelle observasjoner.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, 2,9 kvm.
Belegg på gulv, vegger har malt strie og tak har malte slette flater.

Rommet har:
-Utslagsvask.
-Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 13 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oppbrett av vinylbelegg mot dør er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres en bedre løsning for oppkant.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig vinylbelegg under klemming.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført via tilgjengelig luke ved fordelerstamme. Det ble registrert bruk av gips og stålstendere, Det ble og utført overflate søk med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stue/Kjøkken, 38,1 kvm.
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkenet har slette fronter med laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap.
-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.
-Platetopp.
-Ventilator.

Kjøkkenet fremstår i god stand.
Det er montert vannstoppesystem på kjøkkenet.
Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg over kjøkkenvifte. .

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, 1,9 kvm.
Flisebelegg på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Rommet inneholder:
-Toalett.
-Servant.

Toalettet rommet fremstår i ok stand i henhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør-i-rør system.
Fordelrstamme er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelerstamme er plassert i vegg uten skap, ved en eventuell lekkasje, vil noe vann renne inn i veggen før det renner ned på gulvet.
Det er brukt vanlig glasswatt isolasjon ved fordeler stamme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Drensløsning fra fordelerstamme bør utbedres slik at eventuelt lekkasje vann ikke kan renne inn i konstruksjonen. Anlegget er av eldre type og plutselige avvik kan oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i felles arealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og WC.
Tilluft via ventiler i vegg.

Motor for anlegget er plassert over kjøkken avtrekk.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

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 er plassert i gang.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 5 stk.
15 ampere 5 stk.
10 ampere 1 stk.

Gran elektro har i 2021 monter diverse nye stikk, kurser, jordfeil automater og lamper.

Eviny hadde elkontroll i 2023, ingen avvik registrert.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra Gran Elektro er fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

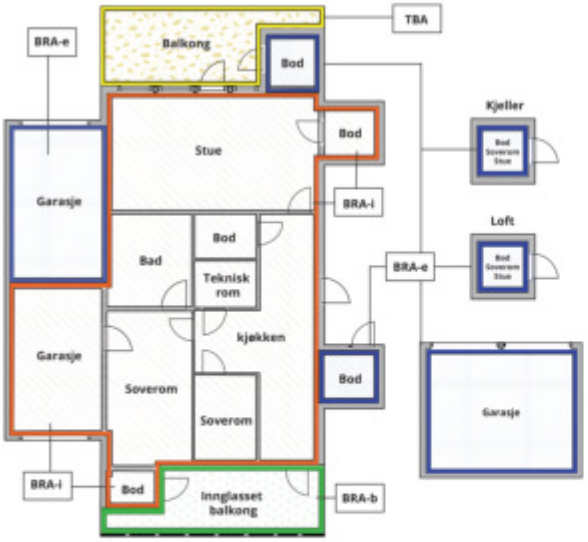
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 branncceller

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	118			118	7
Fellesareal		4		4	
SUM	**118**	**4**			**7**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 9,5 kvm.
-Gang, 11,5 kvm.
-Toalettrom, 1,9 kvm.
-Vaskerom, 2,9 kvm.
-Bad, 7,1 kvm.
-Soverom, 14,3 kvm.
-Stue/Kjøkken, 38,1 kvm.
-Soverom 2, 6,7 kvm.
-Soverom 3, 7,8 kvm.
-Soverom 4, 12,7 kvm.

Balkong, ca 6,6 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 4,1 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremvist og ikke kontrollert, eier informerer om at det er revet en vegg ved kjøkken og at det er satt opp nye vegger for nye soverom. Tidligere bod er revet og er nå en del av kjøkkenet, det er ikke kjent om boden er bruksendret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble i 2020/21 bygget nytt kjøkken, etablert ny varmtvannsbereder, laget to nye soverom (ene var tideligere kjøkken), samt elektrisk arbeid.
Arbeidet ble da utført av:
-Rørleggermester Tøgård AS.
-Ståltek AS.
-Gran Elektro.

Bygg Bergen AS utførte i 2025 maling av bad, samt nytt dusjkabinett.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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)
Leilighet	118	0

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	927	0	5	897 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Skottegaten 2

Hjemmelshaver
Vik Anna Selli, Haugen Runa Angell

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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

iVerdi AS, 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/CY9417

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250078

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Runa Angell Haugen	Anna Selli Vik

Gateadresse
Skottegaten 2

Poststed	Postnr
Bergen	5011

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250078

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygg Bergen AS: Slipe og male fliser, skifte lister. Skifte dusjkabinett og blandebatteri pluss slange. Dette arbeidet er planlagt neste uke - uke 8, 2025, og faktura kan etterspørres. Vennetjeneste utført av rørlegger; skiftet toalett på bad, montert skap og vask på toalett ("lille badet").
Arbeid utført av	Bygg Bergen AS

Filer

Kontrakt bad - Bygg Bergen AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet vannlås på bad. Staket opp tett avløp.
Arbeid utført av	Rørkompaniet AS

Filer

Faktura nr. 47882 fra Rørkompaniet AS.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje i taket flere ganger, men dette har blitt tettet av fagpersoner (bedrifter). Planlegges å skifte tak og fasade våren 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Diverse installasjoner på kjøkkenet
Arbeid utført av	Gran Elektro AS

Filer

GRAN elektro.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 74250078

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: November 2023 - Utført av Eviny

Filer

Kontroll elektrisk anlegg.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tømrerarbeid - faglært, men far av Anna (medeier). Satt opp to nye rom - lettvegger. Kjøkkenmontering minus elektrisitet og rørlegger.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av lekkasje i tak

Arbeid utført av: Østensen Eftf. AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunen har varslet oppstart av arbeid med å oppheve eldre og utdatert reguleringsplan.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført for hele sameiet - oppført verdi er gjennomsnitt av våre målinger i leilighet H304.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 50

Filer

Radon måling.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250078

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av tak og fasade våren 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Faktura 10422 - garderobeskap.pdf

Document reference: 74250078

Tilleggskommentar

Skyvedørsgarderobe i yttergang montert av leverandør.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250078

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runa Haugen	844b7405f4455a8e704e1a13437abe1923808a40	02.03.2025 12:26:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Selli Vik	9e23399a38aa1054608f5de21d1eb6babd463bc0	02.03.2025 12:11:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250078

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIET VESTRE MURALM. 15

Avtalen er revidert i anledning ny eierseksjonslov (lov av 16 juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner). Loven trådte i kraft 1. januar 2018. Krav om revisjon av vedtekter gjennomført innen 1. januar 2019.

Vedtatt på årsmøte 24. april 2019.

1. Definisjoner:

a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
f. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Parter

Partene i nærværende avtale skal være enhver eier av eierseksjon eller næringsseksjon i sameiet.

Fremtidige eiere av eierseksjoner eller næringsseksjoner i eierseksjonssameiet skal gjøres til avtaleparter etter de vilkår og plikter som fremgår av denne avtale.

3. Formål

Avtalen tar sikte på å angi rammen for drifts- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for eierseksjonssameiet.

4. Avtaleobjekt

Avtaleobjektet har betegnelsen gnr. 165, bnr. 927 i Bergen, under adresse Vestre Murallmenning 15.

5. Seksjonering

Eiendommen seksjoneres etter lov om eierseksjoner av 4.4.1983 med antall seksjoner, seksjonens formål og seksjonsbrøk som følger

Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
1	SN	320
2	SN	120
3	SN	100
4 (B1-3-2)	B	29
5 (B2-3-4)	B	35
6 (B3-3-2)	B	29
7 (B4-3-2)	B	29
8 (B1-4-2)	B	29
9 (B2-4-3)	B	35
10 (B3-4-2)	B	29
11 (B4-4-2)	B	29
12 (B5-4-2)	B	29
13 (B6-4-3)	B	31
14 (B1-5-2)	B	30
15 (B2-5-3)	B	35
16 (B3-5-2)	B	30
17 (B4-5-2)	B	30
18 (B5-5-3)	B	31 1000

6. Sameiebrøken

Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes verdi på de enkelte seksjoner.

7. Rettslig råderett

Hver seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Ved eventuell utleie, herunder vederlagsfritt utlån av seksjonen, er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre leietager kjent med disse vedtekter.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av, vedtekter og husordensregler.

Utleie og overdragelse av eierseksjoner skal meddeles styret, som ved saklig grunn kan nekte slike disposisjoner.

Korttidsutleie og hyblifisering av eierseksjoner bør unngås i slik grad at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Omfattende korttidsutleie vil kunne utgjøre saklig grunn for styret til å nekte utleie, jf. over.

I vedtektene kan fastsettes at én eller flere seksjonseiere har enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene i inntil 30 år, samt at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn 30 år, eller uten tidsbegrensing jf. eierseksjonsloven § 25 (6).

7. a. Privatisert uteareal

Eiere av eierseksjon 303, 305 og 306 har rett til privatisert uteareal på felles terrasse i byggets tredje etasje, slik illustrasjon viser.



Arealet skal ikke benyttes i strid med punkt 8 i vedtektene.

Faste installasjoner som skillevegger o.l. må søkes om til styret.
Det privatiserte utearealet må ikke benyttes slik at andre seksjonseiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av fellesarealet som er avtalt eller forutsatt.

Respektiv eierseksjonseier bærer ansvar for de tiltak som gjøres på arealet og eventuelle skader på eierseksjonsameiets bygningsmasse. Eiersesksjonsameiets tilgang til arealet for vedlikehold av bygget gjelder fullt ut som for resterende eierseksjoner.

8. Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjennelse skal søknad fremsendes via sameiets styre og det må ikke foretas andre installasjoner e.l. som er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for sameierne.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Samtlige eierseksjoner i seksjonssameiet Vestre Murallmenning 15, gnr. 165, bnr. 1078 i Bergen, definert som boligseksjon på denne eiendom, skal ha rett til vederlagsfritt å benytte én bod for hver seksjon i underetasjen på seksjon nr. 1 i denne eiendom, mot å ta forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnadene med boden.

Unntatt fra bestemmelsen i forrige avsnitt er de boligseksjoner som ved oppføring av bygget fikk tillagt bod ved felles terrasse i andre etasje eller i tilknytning til egen bruksenhet.

9. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig etter sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan kreditor kreve sameierne direkte.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, dette kalles legalpant. Denne panterett har prioritet etter eiers obligasjoner til finansiering av kjøp av sin seksjon, og er beløpsmessig begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

10. Fellesutgifter

Fellesutgifter til eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes enhet fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Utgifter og investeringer som kun vedrører boligdelen eller som kun vedrører seksjon 1-3, belastes den av disse to deler/parter som har nytten av disse utgifter og investeringer. Som eksempel på dette, men ikke begrenset til dette, nevnes kabelanlegg og parabolanlegg for radio og TV som belastes boligdelen.

Utgifter som nevnes særlig og som således kun skal belastes boligdelen er bl.a. rydding/rengjøring og vedlikehold av innvendige fellesarealer og utearealer tilliggende boligdelen.

Seksjon 1-2 skal ikke bære noen andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for heisanlegget i seksjonssameiet Vestre Murallmenning 15. (Skottegt. 2-4).

Boligdelen skal betale strøm som naturlig tilligger denne del av bygget. Utgifter til forretningsførsel skal belastes hver seksjon med like stor andel.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det som sameierbrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgiftene og på grunnlag av budsjett, fastsettes et årlig beløp pr. seksjon. Beløpet for hver seksjon fastsettes ut fra sameiebrøken.

Dersom ordinært eller ekstraordinært årsmøte beslutter å igangsette reparasjon/vedlikehold kan styret fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp. Slik ekstraordinær innbetaling skal maksimalt kunne settes likt et beløp tilsvarende inneværende års samlede fellesutgifter for hver enkelt seksjon som tillegg til denne.

Dersom sameiet skal utføre tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og tiltaket koster mer enn ½ G kreves det etter ny eierseksjonslov uttrykkelig samtykke fra samtlige av de berørte seksjonseierne.

11. Seksjonseiers vedlikehold og renhold

Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Vedlikehold av egen bruksenhet påhviler seksjonseieren. Seksjonseieren plikter å vedlikeholde eierseksjonen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan de andre seksjonseiere sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommende seksjonseiers regning.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter:

a. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
    i. våtrom skal vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
b. Sluk skal renses og avløpsrør holdes åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten
c. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
d. Vinduer og ytterdører skal vedlikeholdes slik at levetiden maksimeres

Hver seksjonseier sørger for renhold og vedlikehold av den del av fellesarealene som naturlig tilligger vedkommende seksjon, og sørger for renhold av sykkelrom i 2.etg., trappeoppgang og kjeller, evt. som nærmere fastsatt i vedtatte husordensregler.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

12. Sameiets vedlikeholdsplikt og utbedringsplikt av fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner forsvarlig ved like.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.
Herunder nevnes elektrisk inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, yttervegger og yttertak.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader jf. seksjonseiers plikt i pkt. 11 femte avsnitt.

Herunder sorterer utskiftning av yttervinduer, terrassedører og ytterdører.

13. Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgifter hos seksjonseiere. Videre skal sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøken.

14. Ettersyn

Den eller de som seksjonseiere ved flertallets beslutning i årsmøte gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte enheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

15. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Slik skriftlig advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Sine plikter i første ledd omfatter de plikter som følger av sameiets vedtekter og sameiets husordensregler.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen kan av styret ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten. Begjæring om fravikelse kan tidligst settes frem samtidig med pålegg om salg.

16. Sameiets organer

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Årsmøtet kan ikke ved flertall ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

En gang per år, senest innen utgangen av april måned, skal det holdes ordinært årsmøte mellom seksjonseierne. Årsmøtet skal

1. Behandle styrets årsrapport.
2. Forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning.
3. Behandle de øvrige saker som er nevnt i innkallingen.
4. Velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes senest en uke før ordinært årsmøte til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eier av boligseksjon og næringsseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med forslags, tale, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og uttale seg. Revisor har rett til å være tilstede og uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Innkallingen skal skje skriftlig og orientere om saker som er på dagsordenen. Den skal være gitt med minst åtte dagers og høyst 20 dagers varsel fra den som fungerer som regnskaps- og eller forretningsfører, eller, om slik ikke er valgt, fra styreleder.

Saker som en sameier ønsker behandlet av årsmøtet skal være skriftlig meddelt og styret i hende senest 20 dager før møtet. Saker som skal behandles på årsmøtet skal være nevnt med hovedinnhold i innkallingen til årsmøtet. Dersom alle seksjonseiere er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Til ivaretakelse av eierseksjonseiernes interesser skal årsmøtet velge et sameierstyre blant seksjonssameierne. Styret skal bestå av tre-fem medlemmer, hvorav én styreleder, og minimum to styremedlemmer. Minimum ett styremedlem skal være tilknyttet sameiets næringsseksjon. Minimum ett styremedlem skal være tilknyttet sameiets boligseksjon. Det velges èn til to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet ledes av styreleder om ikke årsmøtet velger annen møteleder.

17. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og angi hvilke saker som vil bli behandlet, samt referere hovedinnholdet i disse.

18. Stemmerett i årsmøter m.v.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter den brøk som tilligger deres eierseksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig, og da med skriftlig fullmakt som vedlegges protokollen. Dersom ikke annet angis, ansees fullmakten å gjelde første årsmøte etter fullmaktens dato.

Seksjonseier uten tinglyst hjemmel må dokumentere behørig fullmakt fra hjemmelshaver.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

19. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant avgitte stemmer.

2/3 flertall av de avgitte stemmer kreves for beslutning om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikeholdet i det aktuelle sameiet
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
4. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

5. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
6. fastsetting av vedtekter eller endring av vedtekter

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

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
5. endring av sameierbrøken
6. endring av avtalens punkt 10
7. endring av avtalens punkt 7a.

20. Forretningsfører

Forutsatt markedspris og konkurransemessige vilkår for forretningsførers vederlag, skal Bergens Indremisjon ha rett til å peke ut kvalifisert forretningsfører for sameiet. Alternativt skal Bergens Indremisjon selv under samme betingelser ha fortrinnsrett til vervet som forretningsfører for sameiet, forutsatt at de nødvendige kvalifikasjoner foreligger hos Bergens Indremisjon.

21. Styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Forretningsfører har møterett i styremøter, men kan la seg representere ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

22. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret seksjonseierne. Styret kan forplikte seg ved underskrift fra styrets leder samt ett av de øvrige styremedlemmer.

23. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemannsansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i saken.

Videre kan ingen delta i avstemming dersom vilkårene for inhabilitet i eierseksjonslovens § 48 er oppfylt.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtreden personlig eller økonomisk interesse i.

24. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret i felles forsikring for hele eiendommen, som i mulig utstrekning tegnes sammen med seksjonssameiet Skottegaten 2-4.

25. Tvister

Eventuell tvist om partenes rettigheter og plikter etter denne avtale og eventuelle andre skriftlige avtaler, og etter lov om eierseksjoner, avgjøres av de ordinære domstoler med Bergen byrett som verneting.

26. Tinglysing

Avtalen tinglyses på den enkelte seksjon som ovenfor nevnt, og ethvert erverv av seksjoner i sameiet kan bare skje på de vilkår som fremgår av denne kontrakt.

27. Avtaleeksemplar

Hver seksjonseier skal ha ett underskrevet eksemplar av avtalen.

28. Forholdet til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven 2017)

Det som ikke er avklart i denne sameieavtale reguleres av eierseksjonsloven.

Referanser

- Lov av 16 juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Bergen, 20.12.94.

Gjert Reksten (sign.)

- Vedtektenes pkt. 5 om seksjonering er justert fra 1997 i henhold til brev datert 28. august 1997 fra styret til den enkelt sameier. Justeringen ble vedtatt på dagens ekstraordinære sameiermøte.

Bergen, 17.09.97
Tore Samset (sign.)

Revidert
Bergen, 24.04.2019
Jogeir Brattåker (sign.)

Brøk fra 1997 ble godkjent som gyldig seksjonsbrøk med en uttrykkelig bekreftelse per epost av alle seksjonseiere i forkant av årsmøtet i 2022 og er loggført i årsmøteprotokollen fra 24.mai 2022. Punkt 7.a. om privatisert uteareal ble vedtatt på årsmøtet 2022.

Revidert
Bergen, 19.06.2022
Alexander Torsvik (sign.)

Torsvik Alexander

Digitally signed by Torsvik Alexander
DN: cn=Torsvik Alexander, c=DE, o=Siemens, email=alexander.torsvik@siemens-energy.com
Date: 2022.06.19 22:05:11 +02'00'

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

For sameiene i Vestre Muralmenning 15 og Skottegaten 2.

Ordensregler :

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, følge dette reglementet og sameiets vedtekter

2. Gatedøren skal være låst hele dagen. De som kommer inn må sørge for å låse.

3. Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Det skal være ro i huset etter kl 23.00 på hverdager og kl 00.00 i helger.

4. De av naboene som har husdyr må påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Ved gjentatte klager på husdyrholdet vil styret vurdere om husdyrholdet kan fortsette.

5. Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Sykler tilhørende beboerne kan imidlertid hensettes i sykkelrom. Rommene skal til enhver tid holdes ryddige og rene.

6. Tepper og matter skal ikke ristes fra altan eller vindu.

7. Matavfall, bleier, filler og lignende skal ikke tømmes i toalettskålen. Dersom det oppstår kloakkforstoppelse på grunn av at dette bestemmelse ikke overholdes, kan seksjonseier gjøres økonomisk ansvarlig.

8. Bruk av grill er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Fellesforpliktelser

1. Seksjonseierne skal sørge for renhold, kosting av fortau, eventuelt snømåking mv. Styret kan bestemme nærmere hvordan dette skal utføres og organiseres.

2. Hovedrengjøring av trappeoppganger og kjeller foretas minst en gang i året og utføres av seksjonseierne i fellesskap, eller bekostes av disse.

3. Alt boss og avfall skal legges i Bergen kommunes bossavsug.

4. Gjentatte brudd på husordensreglene kan vurderes som vesentlig mislighold av vedtektene slik at styret kan pålegge seksjonseierne å selge sin seksjon.

Vedtatt på sameiermøte 16. januar 1995
Endret på ekstraordinært årsmøte 21. november 2018

ÅRSREGNSKAP

102. Resultat denne periode og hittil i år, med årsbudsjett

Seksjonssameiet Vestre Murallmenning 15

Periode: 202401-202412		Januar - desember			Hittil i fjor	Hele året
		Regnskap	Budsjett	Differanse	Regnskap	Budsjett
3600	*Innbetaling felleskostnader*	*759 846*	*738 950*	*20 896*	*708 798*	*738 950*
Annen driftsrelatert inntekt		759 846	738 950	20 896	708 798	738 950
Andre driftsinntekter		**759 846**	**738 950**	**20 896**	**708 798**	**738 950**
SUM DRIFTSINNTEKTER		**759 846**	**738 950**	**20 896**	**708 798**	**738 950**
5330	*Styrehonorar*	*43 400*	*41 250*	*-2 150*	*41 250*	*41 250*
Annen oppgavepliktig godtgjørelse		43 400	41 250	-2 150	41 250	41 250
5400	*Arbeidsgiveravgift*	*6 119*	*5 816*	*-303*	*5 816*	*5 816*
Arbeidsgiveravgift og pensjonskostnad		6 119	5 816	-303	5 816	5 816
Lønnskostnader		**49 519**	**47 066**	**-2 453**	**47 066**	**47 066**
6340	*Strøm*	*14 244*	*18 150*	*3 906*	*16 993*	*18 150*
Kostnad lokaler		14 244	18 150	3 906	16 993	18 150
6600	*Rep. og vedl.hold bygning*	*415 241*	*316 000*	*-99 241*	*241 575*	*316 000*
6620	*Rep. og vedl.hold innvendig*	*4 352*	*5 000*	*648*	*4 382*	*5 000*
6625	*Heiskostnader*	*12 836*	*30 000*	*17 164*	*17 805*	*30 000*
Reparasjon og vedlikehold		432 429	351 000	-81 429	263 763	351 000
6701	*Administrasjon og regnskap*	*37 148*	*35 119*	*-2 029*	*35 119*	*35 119*
6790	*Vaktmestertjenester*	*105 496*	*98 697*	*-6 799*	*98 697*	*98 697*
Fremmed tjeneste		142 644	133 816	-8 828	133 816	133 816
6850	*Fibertjenester*	*110 925*	*105 000*	*-5 925*	*105 030*	*105 000*
Kontorkostnad, trykksak o.l.		110 925	105 000	-5 925	105 030	105 000
7500	*Forsikringer*	*85 071*	*78 918*	*-6 153*	*78 918*	*78 918*
Lisens og patentkostnad		85 071	78 918	-6 153	78 918	78 918
7770	*Bank- og kortgebyrer*	*2 494*	*0*	*-2 494*	*1 491*	*0*
7790	*Andre kostnader*	*1 531*	*5 000*	*3 469*	*771*	*5 000*
Annen kostnad		4 024	5 000	976	2 262	5 000
Andre driftskostnader		**789 338**	**691 884**	**-97 454**	**600 782**	**691 884**
SUM DRIFTSUTGIFTER		**838 857**	**738 950**	**-99 907**	**647 848**	**738 950**
Driftsresultat		**-79 011**	**0**	**-79 011**	**60 950**	**0**
8050	*Renteinntekter*	*33 869*	*0*	*33 869*	*26 689*	*0*
8090	*Kundeutbytte Sparebanken Sør*	*2 712*	*0*	*2 712*	*1 606*	*0*
Finansinntekt		36 581	0	36 581	28 295	0
Finansinntekt		**36 581**	**0**	**36 581**	**28 295**	**0**
RESULTAT FINANSPOSTER		**36 581**	**0**	**36 581**	**28 295**	**0**
Resultat før overføringer og disp.		**-42 429**	**0**	**-42 429**	**89 245**	**0**
8900	*Overført vedlikeholdsfond*	*-86 269*	*0*	*86 269*	*46 768*	*0*
8960	*Overført egenkapital*	*43 840*	*0*	*-43 840*	*42 478*	*0*
Overføringer og disponeringer		-42 429	0	42 429	89 246	0
Overføringer og disponeringer		**-42 429**	**0**	**42 429**	**89 246**	**0**

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE

Årsmøte i sameiet Vestre Murallmenning 15 – 2024

Protokoll

Tidspunkt: 17.04.2024 kl. 1800

Sted: Bergens Indremisjon (2. etasje)

Tilstede: 10 Personer (inkludert styret)

Navn	**Andel**
Bergens Indremisjon (BI) (1. etasje)	320
Bergens Indremisjon (2. etasje) For BI møtte styreleder Olav Haugen	120
Bergens Indremisjon Eiendom AS (3. etasje)	100
Bergens Indremisjon Eiendom AS (305)	29
Bergens Indremisjon Eiendom AS (306) For BI Eiendom AS møtte Atle Heradstveit med gyldig fullmakt	29
Seksjonseier Pilla Leitner	30
Seksjonseier Tore Klepsvik	29
Seksjonseier Runa Angell Haugen	17,5
Seksjonseier Anna Selli Vik	17,5
Seksjonseier Ingun Beate Tefre	30
Seksjonseier Liv Bugge	31
Totalt	
Til sammen representerer dette 753 av totalt 1.000 eierandeler	

Styret:

Alexander Torsvik (styreleder)
Anna Selli Vik (styremedlem)
Runa Angell Haugen (Styremedlem)
Kristian Heradstveit (styremedlem)

Saksliste:

Sak 1. Konstituering og godkjenning

a) *Godkjenning av innkalling*

Vedtak: Innkallingen godkjennes.

b) *Valg av møteleder*

Vedtak: Alexander Torsvik ble valgt til møteleder.

c) *Valg av 2 personer til å signere årsmøtereferat*

Vedtak: Runa Angell Haugen og Anna Selli Vik signerer protokollen.

Sak 2. Årsmelding 2023

Årsmelding ble gjennomgått av styreleder. Bugge kom med en presisering angående lekkasje. Dette var fra 5. etg og ikke 4. etg.

Vedtak: Lekkasje fra 4. etg. rettes til lekkasje fra 5. etg. Årsmeldingen godkjennes.
Antall: Enstemmig (753/753).

Sak 3. Regnskap og revisjonsuttalelse 2023

Regnskap ble gjennomgått av styreleder uten merknader.

Vedtak: Godkjent
Antall: Enstemmig (753/753).

Sak 4. Budsjett 2024

Budsjett ble gjennomgått av styreleder uten merknader.

Vedtak: Budsjettet for 2024 godkjennes.
Antall: Enstemmig (753/753).

Sak 5. Forslag til valg av styre

Styret hadde ingen forslag til styremedlemmer:

Vedtak: Anna Selli Vik og Runa Angell Haugen velges som styremedlem for en periode på 1 år. Dette skyldes at de trolig skal flytte fra Bergen i 2025. Dette betyr at hele styret vil stå på valg i 2025.

Antall: Enstemmig (753/753).

Styret fremmet følgende forslag til varamedlem på valg for 1 år:

- Forslag Ole Ragnar Nilsen

Vedtak: Ole Ragnar Nilsen velges som vara for 1 - ett år.
Antall: Enstemmig (753/753).

Sak 6. Forslag til styrehonorar for 2023

Det ble foreslått 5,2 % økning av honorar for sameiestyrets medlemmer. Honoraret blir da følgende:

Styreleder: kr 17.360,- pr. år.
Styremedlem: kr 8.680,- pr. år.
Varamedlem: 868,- pr frammøte.

Vedtak: Styrehonorar økes med 5,2 %.
Antall: Enstemmig (753/753).

Sak 7. Forslag til valg av forretningsfører

Vedtak: Årsmøtet vedtar å følge den samme forretningsfører for regnskapsåret 2024 (KNIF-regnskap).
Antall: Enstemmig vedtatt (753/753).

Sak 8. Behov for oppgradering av fasade

Styret presenterte saken for årsmøtet. Representantene på årsmøtet støttet at fasaden blir vedlikeholdt i form av maling, fuging og bytte av fasadeplater. Det er allerede kommet følgeskader av slitt fasade inn i møtelokalet til Bergens Indremisjon. Årsmøtet ønsket at vedlikehold av fasade ses i sammenheng med utskifting av tak.

Årsmøtet diskuterte fargevalg på fasaden, og styret presenterte forslag fra Byantikvaren. Representantene på årsmøtet ønsket å se mer konkrete fargeprøver fysisk før det ble fattet en evt. beslutning om å skifte farge. Det var noe sprikende meninger, hvor noen ønsket å beholde lik farge som sameiet i Skottegaten, mens andre ønsket å endre farge.

Vedtak: Årsmøtet godkjente vedlikehold av fasade. Styret vil innhente fargeprøver av de ulike alternativene og presentere dette for seksjonseierne. Det vil bli kalt inn til ekstraordinært årsmøte når dette er klart til å bli presentert.
Antall: Enstemmig vedtatt (753/753).

Sak 9. Behov for oppgradering av tak

Styret presenterte saken for årsmøtet. Flere seksjonseiere uttrykte bekymring for tilstanden på taket, og ønsket at dette skulle prioriteres høyt. De fire alternativene ble presentert og samtlige seksjonseiere ønsket at tak og fasade ses i sammenheng. Styret vil jobbe videre med anbud, og presentere dette på et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak: Årsmøtet vedtok at seksjonssameiet bytter tak samtidig med oppussing av fasade. Styret vil innhente anbud og kalle inn til ekstraordinært årsmøte.
Antall: Enstemmig (753/753).

Sak 10. Finansiering

Sak 8 og sak 9 vil kreve opptak av lån. Årsmøtet ønsket at det benyttes vedlikeholdsfond i kombinasjon med lån for å finansiere jobben med tak og fasade. Klepsvik kom med innspill om at taket bygges på en måte som var kraftig nok til å eventuelt kunne selge loftareal senere. Styret vil presentere mer konkret innhold i arbeidet etter anbud er mottatt. For å ha noe tilgjengelig kapital

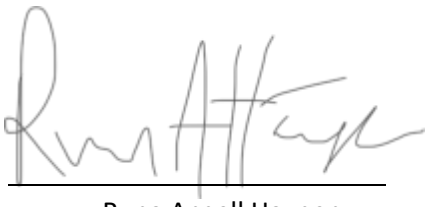
om det skulle dukke opp noe prekært vedlikehold, brukes kun 700.000 av de totalt 857.675 kr som pr. d.d står i vedlikeholdsfondet.

Vedtak: Seksjonssameiet bruker 700.000 kr av vedlikeholdsfondet og låner resterende beløp for å finansiere arbeidet med tak og fasade. Budsjett for årlig vedlikehold vil ikke bli påvirket av dette.

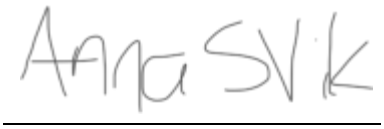
Antall: Vedtatt med flertall (724/753).

Årsmøtet ble avsluttet kl. 2050

Protokollen er signert



Runa Angell Haugen



Anna Selli Vik

BUDSJETTFORSLAG OG HUSLEIEFORDELING 2024

Budsjettforslag 2024 Seksjonssameiet V. Muralmenning 15

Driftsutgifter

Fordeling	Konto					
		Fordeling 1	Fordeling 2	Fordeling 3	Fordeling 4	Totalsum
1	Strøm	19 100				19 100
1	Inv. vedlikehold	5 000				5 000
1	Heis service/vedlikehold	30 000				30 000
2	Utv. vedlikehold		294 000			294 000
2	Avsetning utv.vedl.		37 800			37 800
3	Revisjon					0
3	Forretningsførsel			36 900		36 900
1	Vaktmestertjenester	103 600				103 600
2	Forsikring		82 900			82 900
4	Fibertjenester				110 600	110 600
1	Diverse utgifter	5 000				5 000
2	Styrehonorar inkl. a.g.a		49 500			49 500
		162 700	464 200	36 900	110 600	774 400

Husleiens fordeling

Beløpene fordeles etter følgende:

1 = fordeles på **leilighetenes** seksjonsbrøk, dvs. totalbeløp / 472,5 x leilighetens brøk

2 = fordeles etter sameiebrøk, dvs. beløp / 1000 x sameiebrøk (har i 2016 økt utvendig vedlikehold og avsetning vedlikehold)

3 = fordeles med likt beløp pr. seksjon, dvs. beløp / 18

4 = kabel-TV som deles likt på leilighetene

Inntekter

							Forslag 2024	Per i dag
Seksjon nr.	**Brøk av 1000**	**Beløp 1 pr. år**	**Beløp 2 pr. år**	**Beløp 3 pr. år**	**Beløp 4 pr. år**	**Årsleie**	**Beløp pr. mnd**	**Beløp pr. mnd**
1	320	0	148 544	2 050		150 594	12 550	11 949
2	120	0	55 704	2 050		57 754	4 813	4 582
3	100	4 304	46 420	2 050		52 774	4 398	4 192
4	29	9 986	13 462	2 050	7 373	32 871	2 739	2 616
5	35	12 052	16 247	2 050	7 373	37 722	3 144	3 003
6	29	9 986	13 462	2 050	7 373	32 871	2 739	2 616
7	29	9 986	13 462	2 050	7 373	32 871	2 739	2 616
8	29	9 986	13 462	2 050	7 373	32 871	2 739	2 616
9	35	12 052	16 247	2 050	7 373	37 722	3 144	3 003
10	29	9 986	13 462	2 050	7 373	32 871	2 739	2 616
11	29	9 986	13 462	2 050	7 373	32 871	2 739	2 616
12	29	9 986	13 462	2 050	7 373	32 871	2 739	2 616
13	31	10 674	14 390	2 050	7 373	34 488	**3 144**	3 003
14	30	10 330	13 926	2 050	7 373	33 679	2 807	2 681
15	35	12 052	16 247	2 050	7 373	37 722	3 144	3 003
16	30	10 330	13 926	2 050	7 373	33 679	2 807	2 681
17	30	10 330	13 926	2 050	7 373	33 679	2 807	2 681
18	31	10 674	14 390	2 050	7 373	34 488	2 874	2 745
	1000	162 700	464 200	36 900	110 600	774 400	64 803	61 835

Seksjon 13 har kjøpt tilleggsareal, og betaler tilsvarende seksjon 15
som har samme areal i leiligheten.

Totalt felleskostnader pr mnd **64 803** **61 835**

Vurderinger:

Strøm: Lagt nokså på budsjett i 2023. Generell prisøkning på 5% satt.
Innvendig vedlikehold: Beholder uendret på 5.000
Heiskostnader: Beholde uendret på 30.000

Utvendig vedlikehold/avs. Utvendig vedlikehold: 280.000,- besluttet fra forrige årsmøte. Generell prisstigning på 5% blir 294.000,-
Forretningsførsel 2023: 36.900 Økning 5%.
Vaktmester 2023: 103.600. Økning 5%
Forsikring: 82.900. Økning 5%
Fibertjenester: 585kr * 5% i 12 måneder for 15 leiligheter
Diverse utgifter: Uendret, lite kostnader her
Styrehonorar inkl. a.g.a: Beløp tilsvarende styrehonorar og arbeidsgiveravgift. Økning med 5%.

Endring %	Endring beløp
	Beløp pr. mnd
5,0 %	601
5,0 %	231
4,9 %	206
4,7 %	123
4,7 %	141
4,7 %	123
4,7 %	123
4,7 %	123
4,7 %	141
4,7 %	123
4,7 %	123
4,7 %	123
4,7 %	141
4,7 %	126
4,7 %	141
4,7 %	126
4,7 %	126
4,7 %	129
4,8 %	2 968

BASISKART

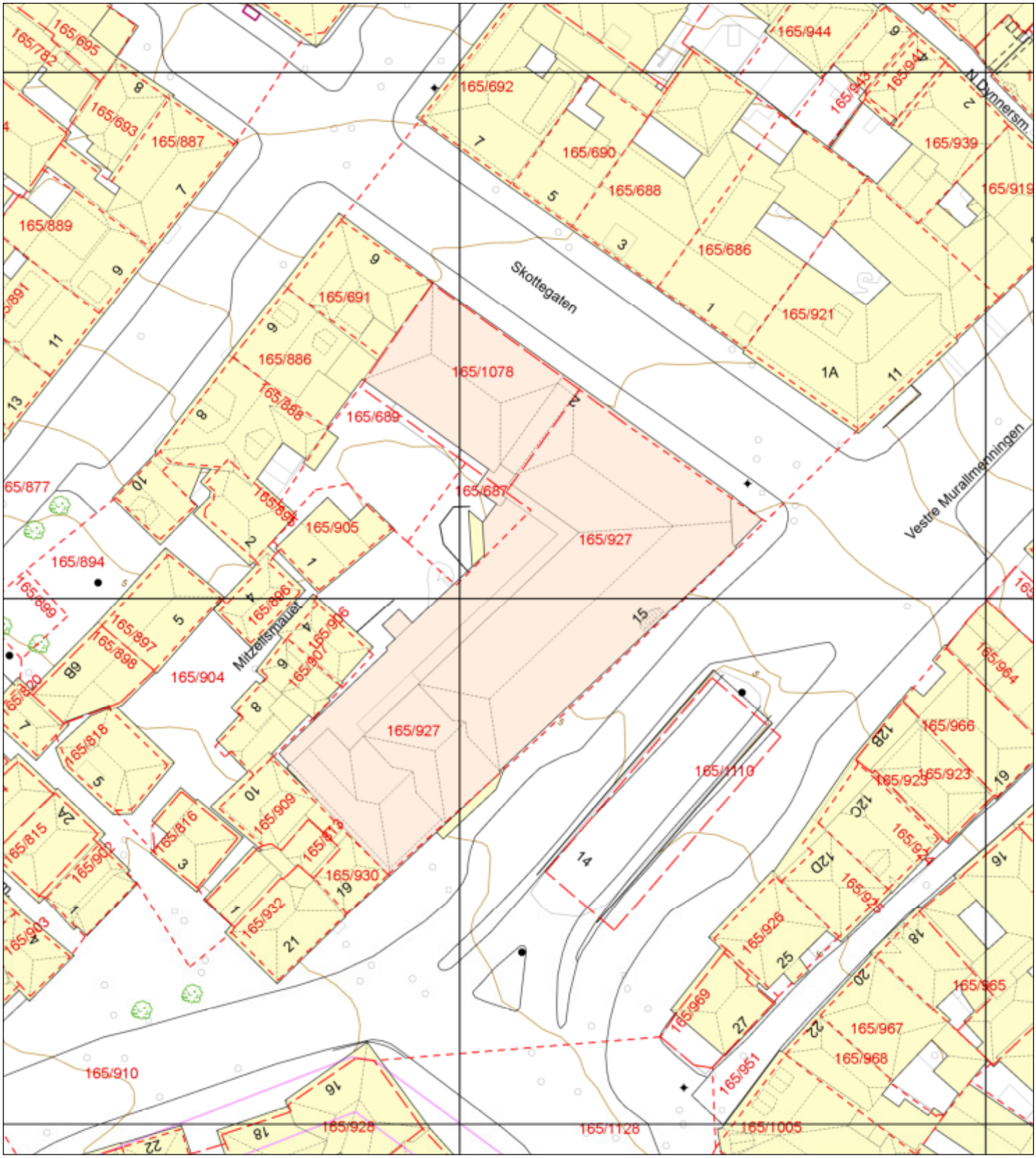
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 12.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/927/0/5
Adresse: Skottegaten 2, 5011 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

VEISTATUSKART

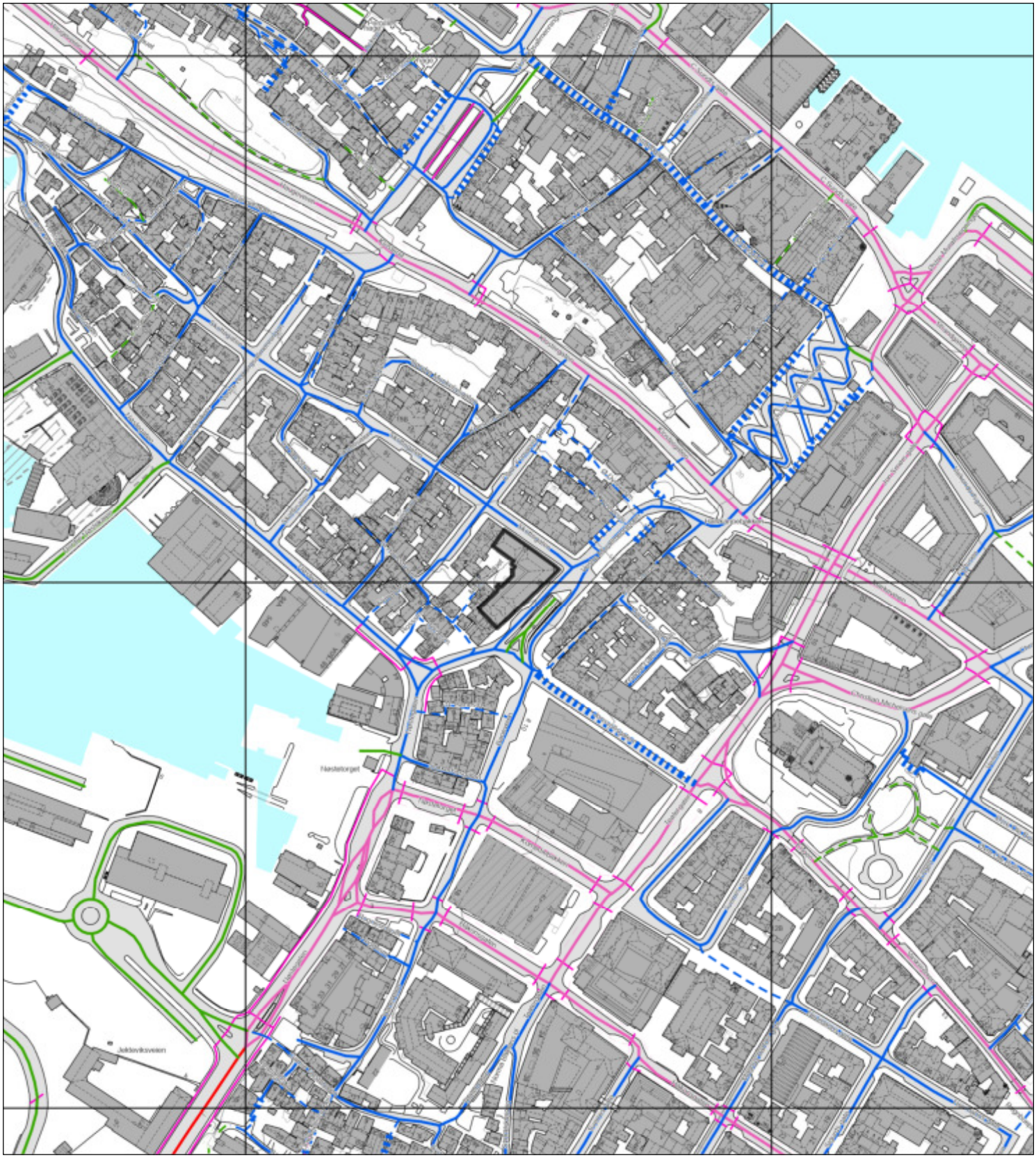
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/927/0/5
Adresse: Skottegaten 2, 5011 BERGEN

N



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 165/927/0/0
Utlistet 13. februar 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
261070207	Grunneiendom	0	Ja	897,2 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.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8240000	30	BERGENHUS. BETLEHEMSKVARTALET, ST. HANSSTREDET - VESTRE MURALLMENNINGEN - SKOTTEGATEN - CLAUS FRIMANNS GATE	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.09.1989	190710720	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8240000	990 - Annet kombinert formål	86,4 %
8240000	400 - Offentlig friområde	8,4 %
8240000	110 - Boliger	5,2 %
8240000	322 - Gangvei	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8240000		99,9 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
9910101	30	BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.04.2002	200403374	56,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
9910101	399 - Annet trafikkområde	56,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
9910101	662 - Bevaring av anlegg	56,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	91,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	8,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	7,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,2 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8250000	30	BERGENHUS. KLOSTERKVARTALET KLOSTERGATEN - VESTRE MURALLMENNINGEN	3	190710721
60890000	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 838, KVARTAL NØSTEGATEN	3	200906305
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	3	202412318
60370000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 1000 MFL., JONSVOLLSKVARTALET	3	200719041
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3	190001274
4910000	30	BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN	3	-
9910000	30	BERGENHUS. KLOSTERET, PARKERINGSANLEGG	3	199615601
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/836	139291840-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.01.2024	202318168
165/965	139293010-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	07.01.2025	202417114
165/979	139293169-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.01.2024	202317735
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	201823430
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	202024029
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	201413075
165/974	300845610	-	Enebolig	Rammetillatelse	17.12.2020	202024029
165/975	139293134-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.04.2024	202219410
165/803	139291522-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.02.2023	202006560

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/803	139291522-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.09.2023	202216772
165/1065	139858158-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	13.08.2024	202316108

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 13. februar 2025

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

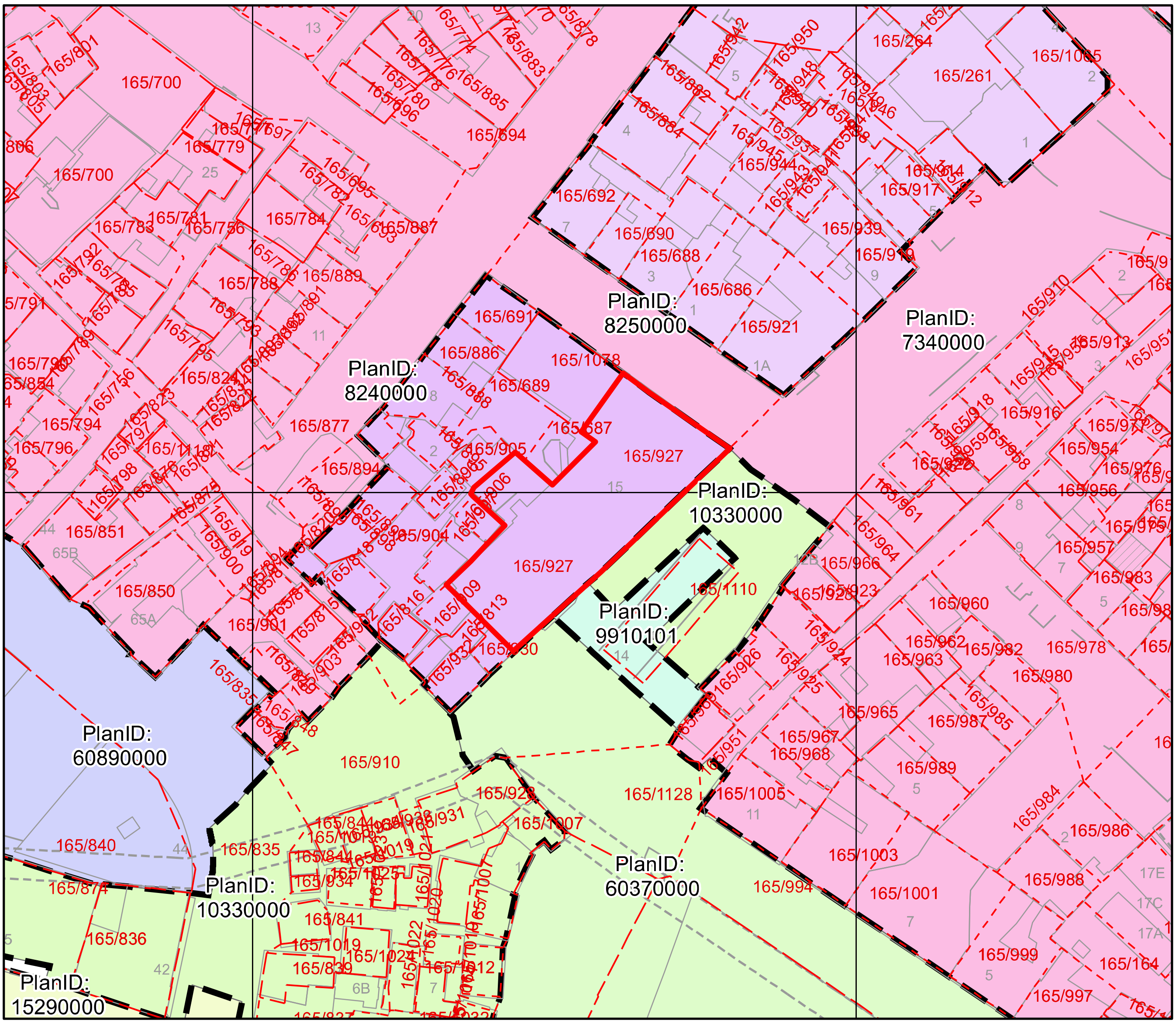
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Dato: 13.02.2025 Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10330000, 7340000, 8240000, 9910101

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

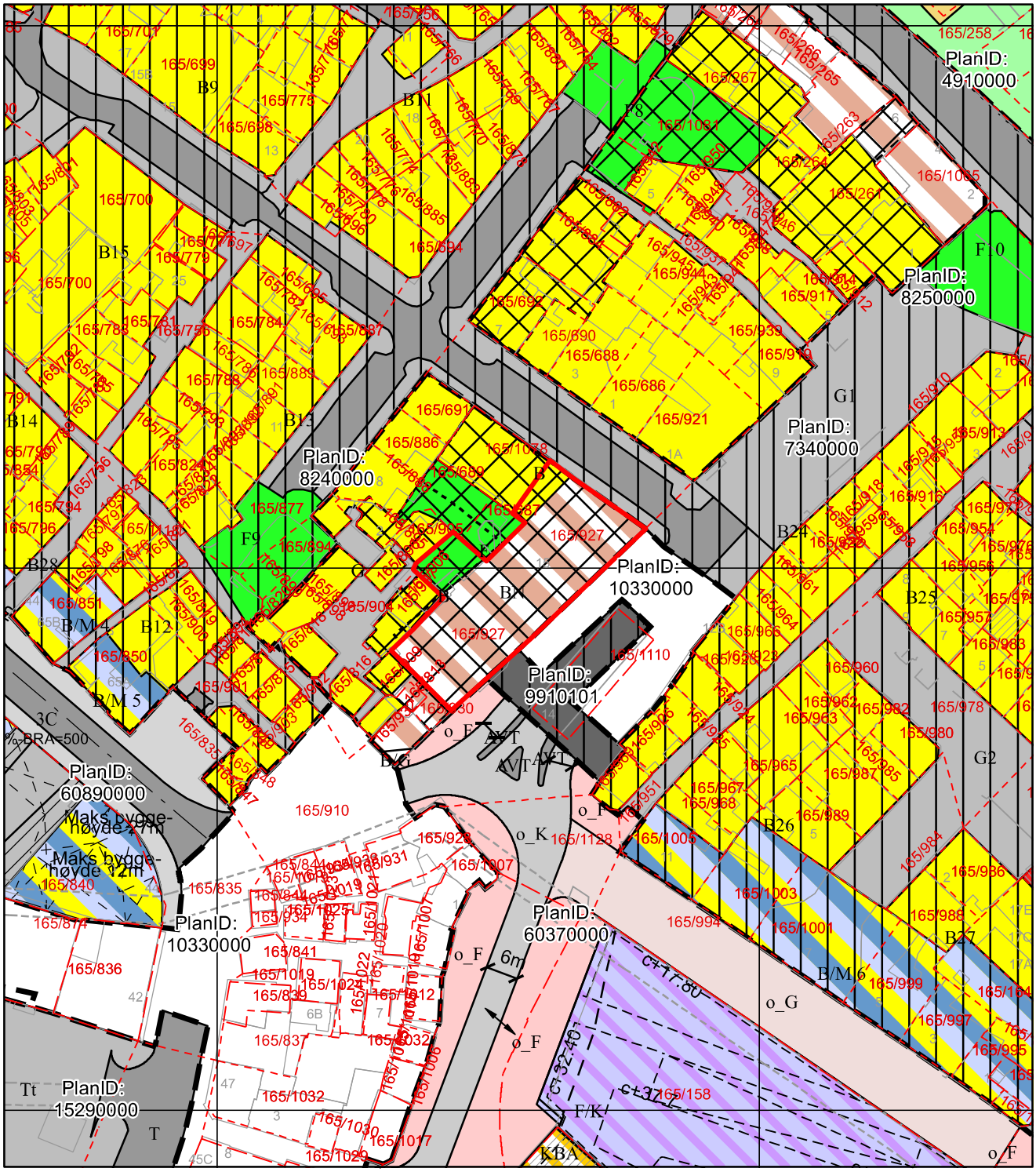
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Dato: 13.02.2025 Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1212 - Byggelinje

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

662 - Bevaring av anlegg

800 - Fornyelsesområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Gatetun

Torg

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Park

Annet friområde

Annet spesialområde

Felles gangareal

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1810 - Forretning, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

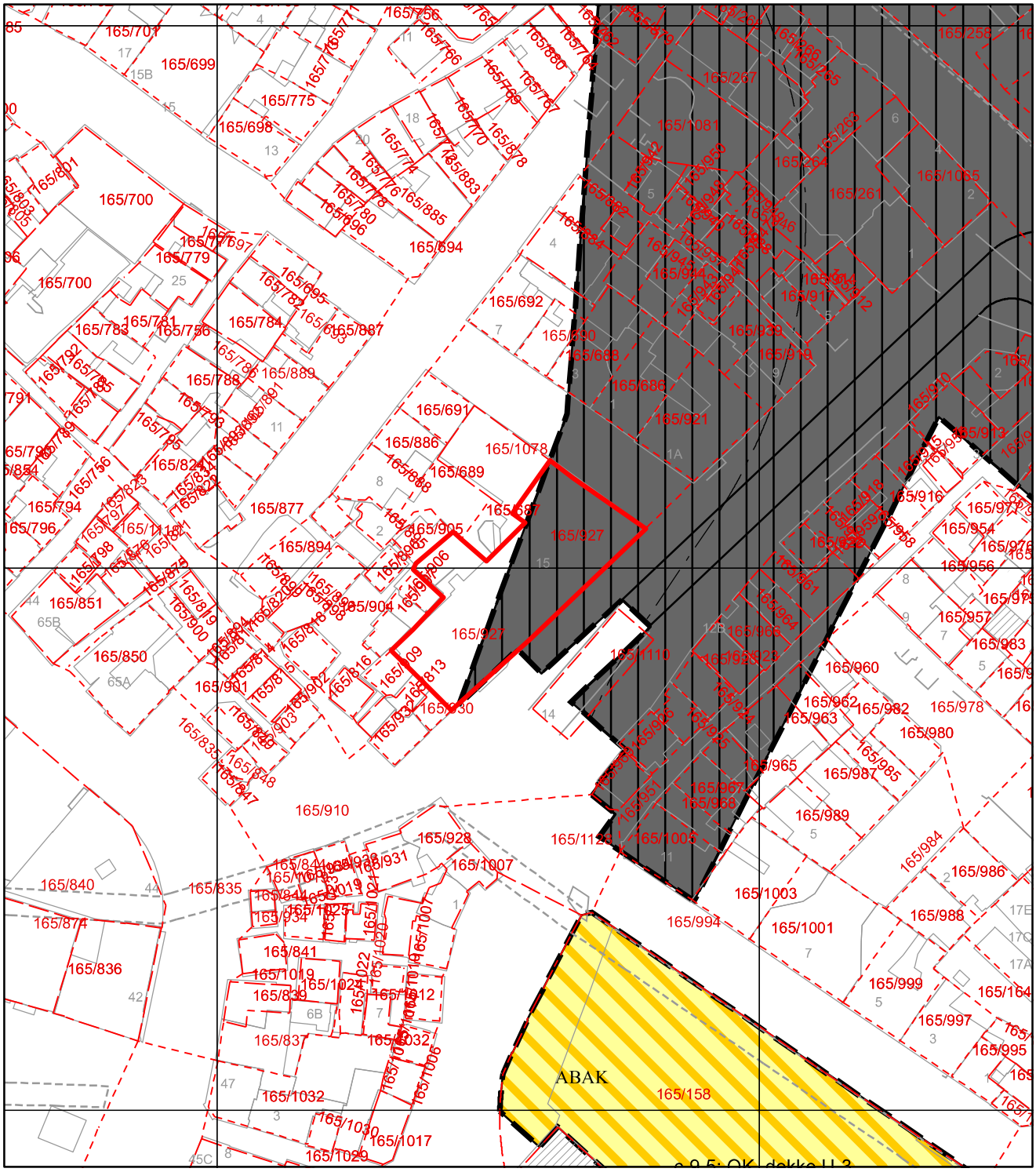
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Dato: 13.02.2025 Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

1221 - Regulert senterlinje

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål

662 - Bevaring av anlegg

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlige trafikkområder (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

Annet trafikkområde

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)



1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

Kommuneplanens arealdel

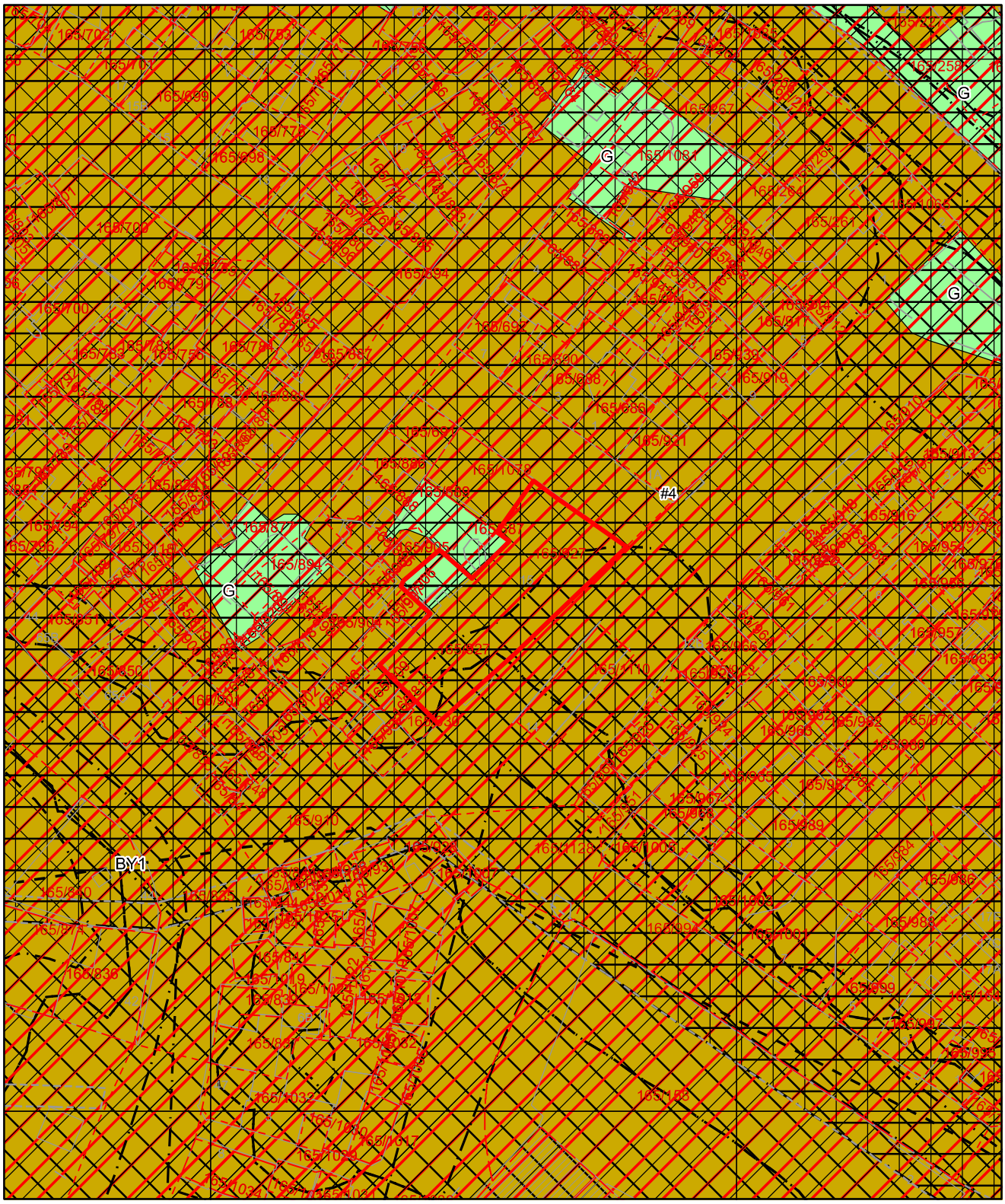
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

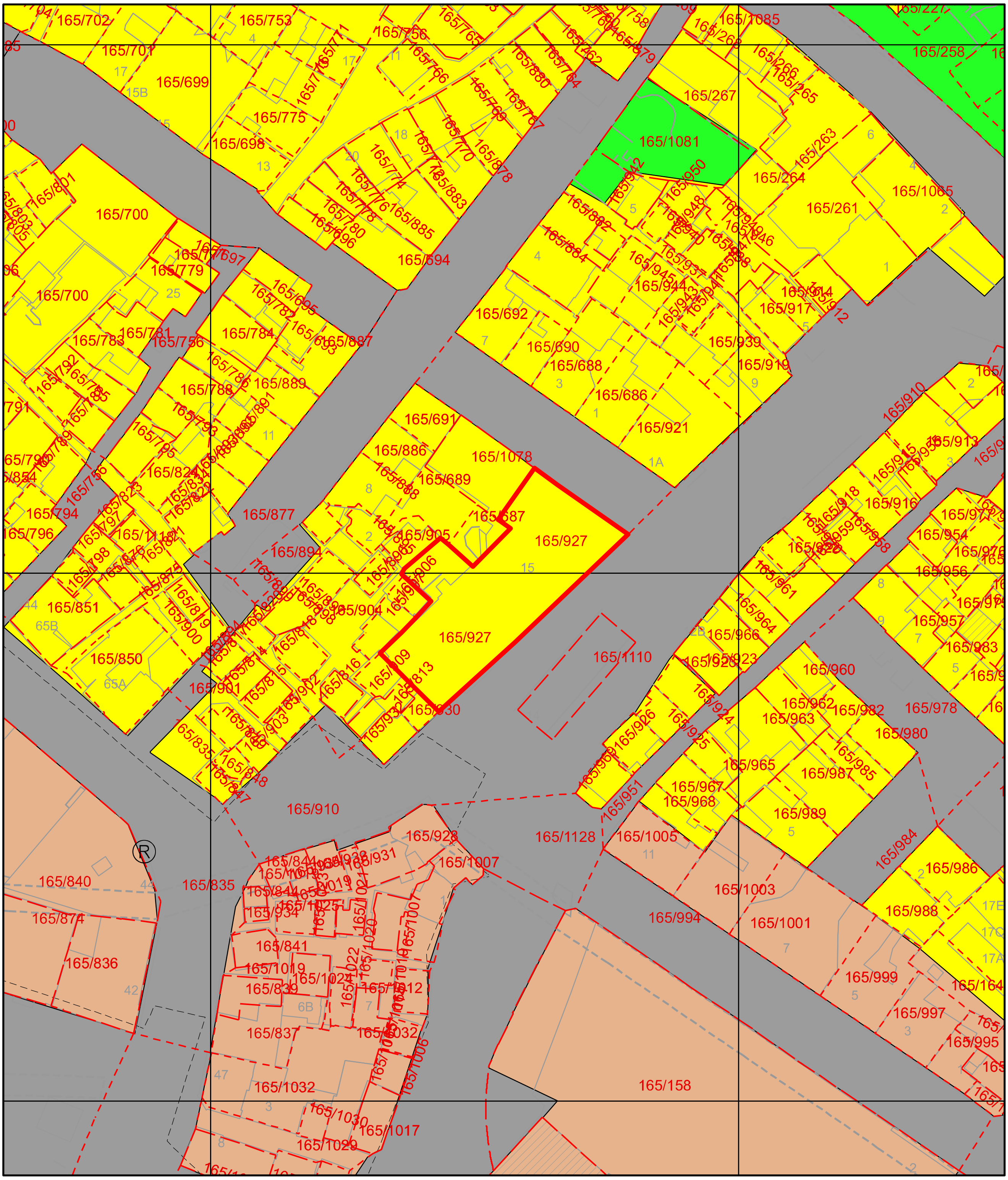
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 13.02.2025

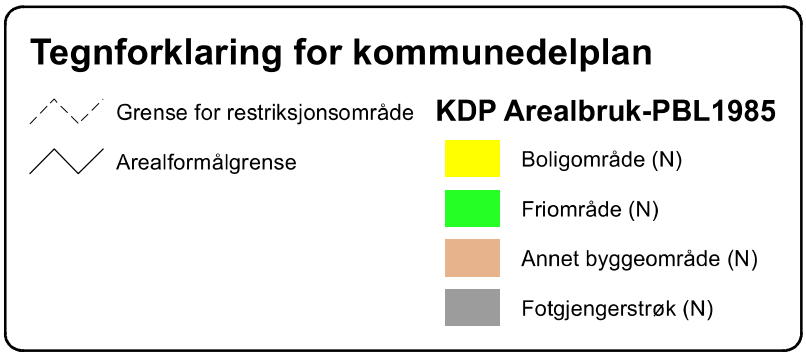
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N

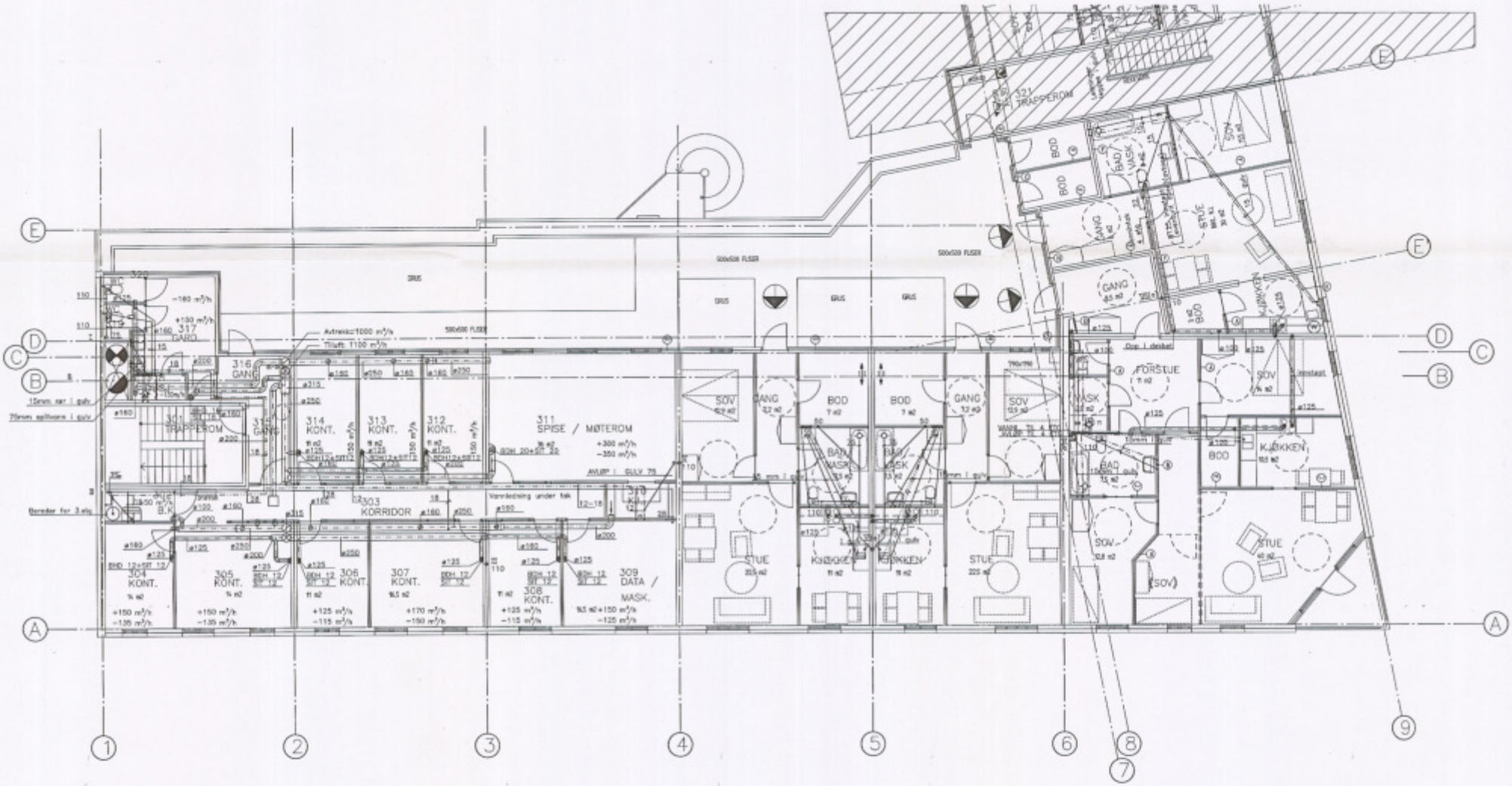
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)




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

BYGNINGSTEGNINGER



KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
11 MAI 1994
Saksnr.: 941280

isovent a.s

VESTRE MURALMENNING 15–17

VENTILASJON, SANITÆR PLAN 3.ETG. DEL 1

Sørenvegen 25 Tlf: 05 137892
3045 DRAMMEN Fax: 05 137850

1:50

2110–04

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:
Skottegaten 2
Gnr. 165 Bnr. 927 Snr. 5 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0078

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@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

Notater