# TARTARGATEN 17

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Vedtekter
Husordensregler 2.0 Oppdatert 23.02.2025
vedlegg
Regnskap for 2024
Protokoll fra årsmøtet 2025
Budsjett for 2025
Kommunale  avgifter
Reguleringsplan
Vegstatuskart
Basiskart
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Eierseksjon

Tartargaten 17, 5034 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 167, bnr. 226, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²**



**Befaringsdato:** 05.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18859-1337 **Referansenummer:** BW2113

**Autorisert foretak:** Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stig Opheim **Vår ref:** Stig Opheim

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.

**Rapportansvarlig**



Stig Opheim
Uavhengig Takstingeniør
stig@tpvest.no
930 82 571

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

# 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Eierseksjon i bygård fra 1932, leiligheten går over to etasjer med inngang i 3. etasje.
Internt trapp i leiligheten til loftsetasje.

Arkitekttegnet leilighet, rehabilitert i 2016.

Leilighet med gode kvaliteter og særegen stil, fremstår velholdt og i god stand.
Det ble ikke avdekket alvorlige feil eller mangler ved befaring.

For ytterligere beskrivelse henvises det til rapportens enkelte punkter.

**Eierseksjon - Byggeår: 1932**

UTVENDIG Gå til side

Saltak med sperr av tre, undertak av sutaksbord, papp, feder og lekter.
Utvendig tekket med glaserte teglpanner.
Ny taktekking på fremside i 1997, ny tekking på bakside i 2016. Arkene ble bygget i 1997/98.
Det ble montert nye takrenner og nedløp på arkene i 2016.

Yttervegger er oppført i teglsteinskonstruksjon/hulmur, utvendige fasader mot gate er pusset og malt, mupuss mot bakplass.
Vinduer med isolerglass- og energiglass i trekarmer.
Brann/lyddør til fellesgang i begge etasjer, type B-30/35 DB med glassfelt i dørblad (lyd/brannklasse).

Ytre vedlikehold er Brls/sameiets ansvar.
Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på alle felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.
For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, hardvokset kronegulv fra Søndra, dels fliser og dels malt furugulv (stedvis knirk i furugulv).
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte platerdels /x-finerplater.
Skråtak med synlige bjelker på loft.
Overflater i god stand med alminnelig bruksslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malt tretrapp.
Innvendig har boligen slette finèrdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 3. etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Fliselagt gulv m/gulvvarme, vegger har malte flater, fliser på vegger i dusjsone.
Sanitærutstyr består av vegghengt toalett, baderomsmøbel m/heldekkende servant, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin.
Veggene har fliser og malte plater, taket er malt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekk, tilluft via dørterskel.

Bad loft:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Fliselagt bad m/gulvvarme.
Sanitærutstyr består av dusj m/dusjvegg, vegghengt toalett, baderomsmøbel m/heldekkende servant, og opplegg til vaskemaskin.
Veggene har fliser, taket er malt (skråtak med synlig bjelker og lysinnslipp).
Det er avtrekk via mekanisk avtrekk, tilluft via dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter.
Laminat benkeplate (ekstra dybde) med fabrikkmontert vaskekum.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp (82 cm) og stekeovn.
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Kjøkkeninnredning med normal funksjon/tilstand.
Det er integrert ventilator med motorisert heve/senke funksjon.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Avløp/drenering fra fordelerskap til rom med sluk.
Det ble installert nytt røropplegg i leiligheten ifbm rehabilitering/ombygging i 2015/2016.
Det er avløpsrør av plast, dels soil avløp i fellesareal.
Stakeluke i kjellergang.
Nye avløpsrør skiftet i 2015/2016.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Det er mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det er ventilator m/avtrekk på kjøkken.
Oso -vv-bereder på 198 liter, plassert i fellesareal i kjeller.
Sikringsskap med jordfeilautomater, nytt el. anlegg i 2016.

Belysning i leiligheten med lamper fra Light Point, Piet Hein & Tradition og Muuto.
Utført el.tilsyn 21.06.2022, dokumentasjon foreligger.
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.
Felles alarmanlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser.
Grunnmur i betong med innlegg av stein (spare steinsmur).
Antatt opprinnelig drenering med inntilfylte masser mot grunnmur.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

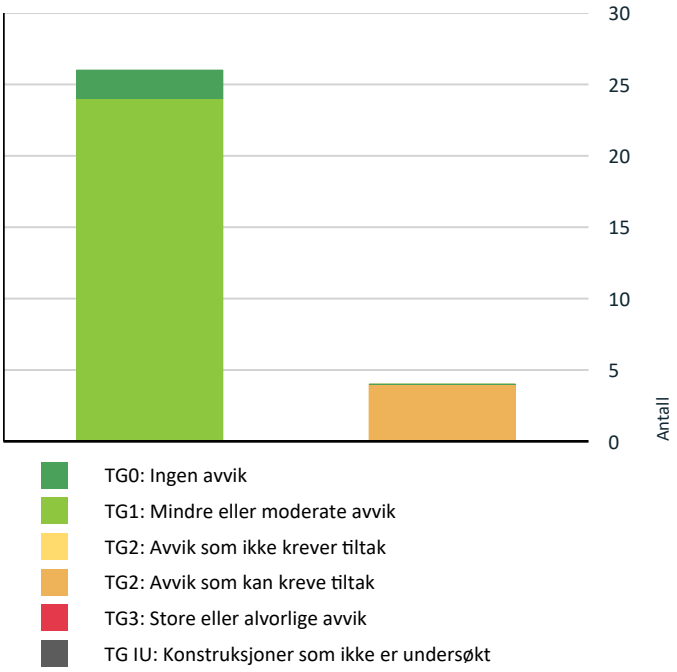
**Eierseksjon**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er en mindre endring av planløsning i 3.etasje med forskyving av vegg mellom soverom og bad til garderobe. Dør til bod på loft er flyttet fra soverom med tilkomst fra bad i stedet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Eierseksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Spesialrom > 3 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON



**Byggeår**
1932

**Kommentar**
EDR

**Anvendelse**
Beboelse

**Standard**
God standard

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Nyere energiglass i vindu på soverom på loft.
Arker: Vinduene i arkene er fra 1997.
Vinduene i ark mot sør fikk nye glass i 2016.
Vinduene på fasade mot øst er fra 1985, vinduene ble rehabilitert og malt i 2016.
De to vinduene på fasade mot vest har ukjent alder. Det antas at disse er fra 80-tallet.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen av karmene mot vest er utvendig værslitt.
Vinduer mot øst er i god stand og fungerer fint med dagens bruk/tilstand.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer med dagens bruk, men det må påregnes vedlikehold av enkelte vinduer mot vest.



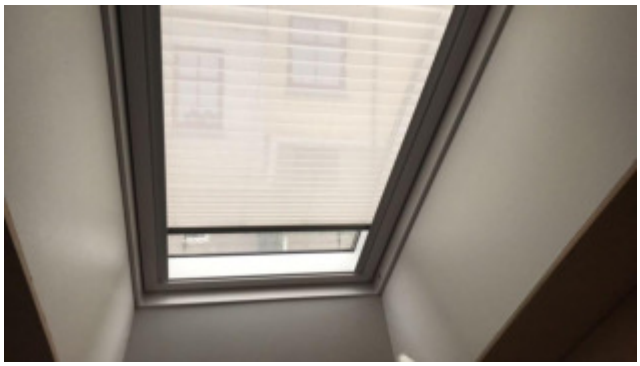




### TG 1 Vinduer - 2

Leiligheten har Velux vinduer i hvite pvc karmer med 2-lags energiglass montert i yttertak på loft.
10 nye Veluxvinduer ble montert i 2016, to Veluxvinduer er fra 2005
Takvinduer med normal funksjon/tilstand.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



### TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør, type El-30.
Nyere inngangsdører med normal funksjon/tilstand.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, hardvokset kronegulv fra Søndra, dels fliser og dels malt furugulv (stedvis knirk i furugulv).
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte platerdels /x-finerplater.
Skråtak med synlige bjelker på loft.
Overflater i god stand med alminnelig bruksslitasje.

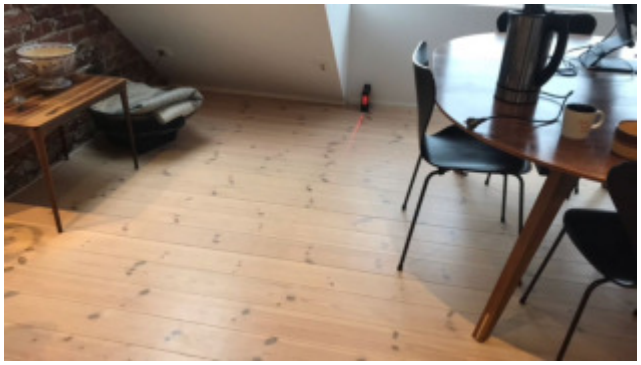
Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.





### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig har leiligheten malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

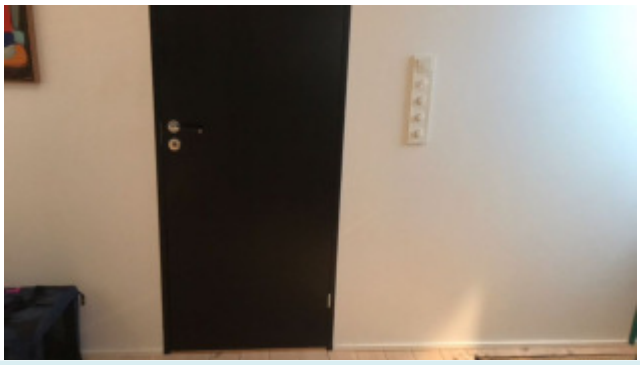


# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette finèrdører og malte fyllingsdører.
Nyere dører med normal funkjson/tilstand.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



## VÅTROM

3 ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Fliselagt gulv m/gulvvarme, vegger har malte flater, fliser på vegg i dusjsone.
Sanitærutstyr består av vegghengt toalett, baderomsmøbel m/heldekkende servant, dusjnisje og opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

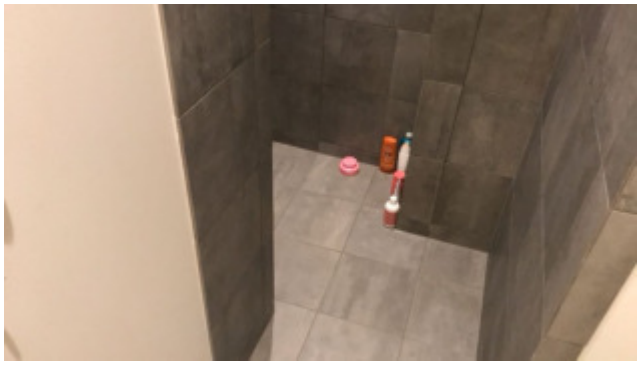


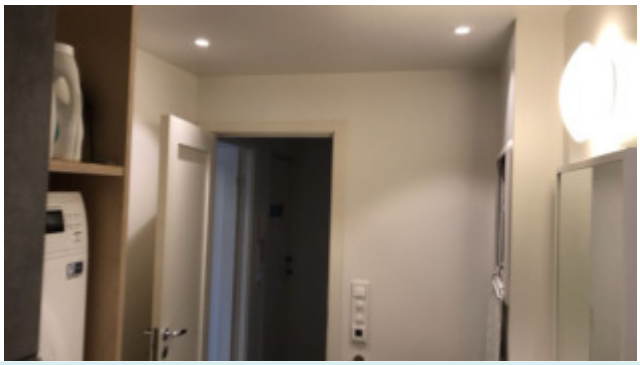
3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater, taket er malt.

**Årstall:** 2016





3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, rommet har elektriske varmekabler, fall fra dørterskel mot sluk er målt til 28 mm.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



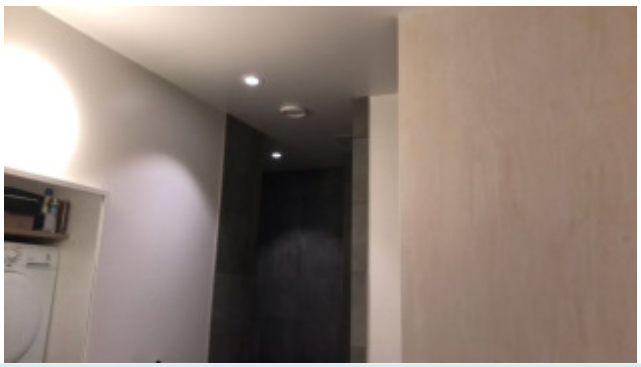


3 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i garderobeskap.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



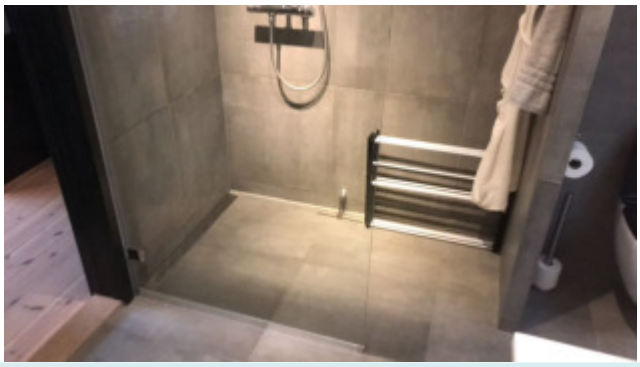
LOFT > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Fliselagt bad m/gulvvarme.
Sanitærutstyr består av dusj m/dusjvegg, vegghengt toalett, baderomsmøbel m/heldekkende servant, og opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier





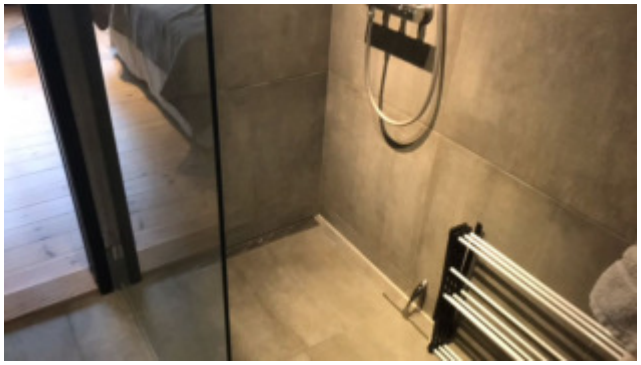
LOFT > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

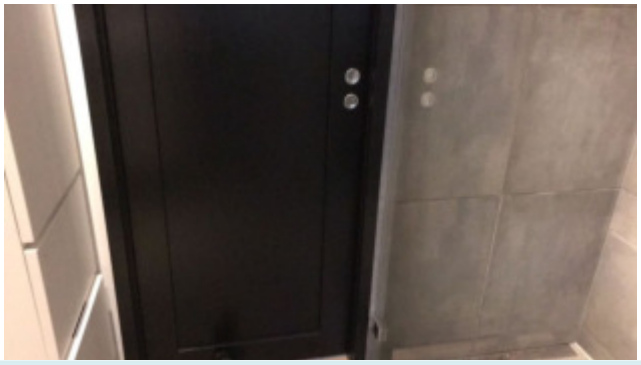
Veggene har fliser, taket er malt (skråtak med synlig bjelker og lysinnslipp).

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport







LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, rommet har elektriske varmekabler.
Fall fra dørterskel mot sluk er målt til 12mm.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



LOFT > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk, tilluft via dørterskel.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



## KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter.
Laminat benkeplate (ekstra dybde) med fabrikkmontert vaskekum.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp 82 cm og stekeovn.
Åpen stue/kjøkkenløsning.
Kjøkkeninnredning med normal funksjon/tilstand.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier





LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er integrert ventilator med motorisert heve/senke funksjon.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier





# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 3 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servantskap.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er tilluft via dørterskel, men det er ikke etablert avtrekk fra toalettrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Avløp/drenering fra fordelerskap til rom med sluk.
Det ble installert nytt røropplegg i leiligheten ifbm rehabilitering/ombygging i 2015/2016.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, dels soil avløp i fellesareal.
Stakeluke i kjellergang.
Nye avløpsrør skiftet i 2015/2016.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Det er mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det er ventilator m/avtrekk på kjøkken.

#### TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe, type Daikin med både varme og kjølefunksjon.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



#### TG 1 Varmtvannstank

Oso -vv-bereder på 198 liter, plassert i fellesareal i kjeller.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



#### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 med jordfeilautomater.
Gulvvarme begge bad, gang og toalett.
Overlastingsvern 40 amp.
Platetopp 25 amp.
15 stk. 15 amp kurser.
Belysning i leiligheten med lamper fra Light Point, Piet Hein & Tradition og Muuto.
Utført el.tilsyn 21.06.2022, dokumentasjon foreligger.
Nytt el. anlegg i 2016.

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**





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat.
Felles alarmanlegg i bygget.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

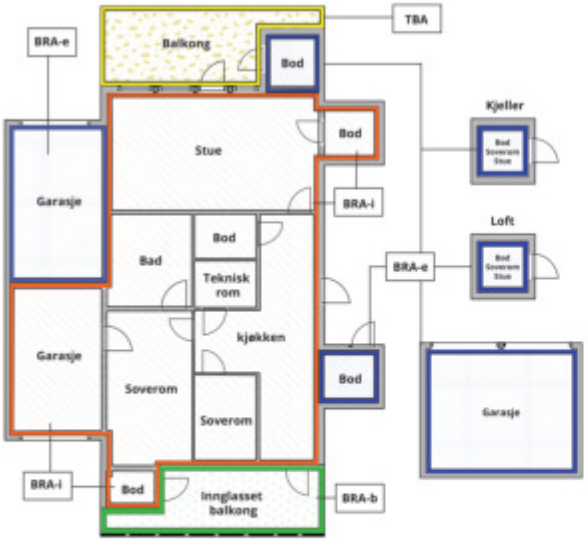
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Eierseksjon

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 3 Etasje | 45 | | | 45 | | | 45 |
| Loft | 79 | | | 79 | | 17 | 96 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | | | 5 |
| **SUM** | **124** | **5** | | | | **17** | **146** |
| **SUM BRA** | **129** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3 Etasje | Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom | | |
| Loft | Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Garderobe | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt på stedet med lasermåler, og dels via plantegninger.

Takhøyde/mønehøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 3,8 meter.
Gulvareal loft utgjør ca. 96 m², areal 3. etasje er 45, samlet gir dette er gulvareal på ca. 141 m².

Tilhørende bod i kjeller på ca. 5,2 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er en mindre endring av planløsning i 3.etasje med forskyving av vegg mellom soverom og bad til garderobe. Dør til bod på loft er flyttet fra soverom med tilkomst fra bad i stedet.

### 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

### 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) |
|---|---|---|
| **Eierseksjon** | 120 | 4 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.3.2025 | Stig Opheim | Takstingeniør |
| | Terje Røstvær | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 167 | 226 | | 6 | 221.5 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Tartargaten 17

**Hjemmelshaver**
Røstvær Terje

**Kommentar**
Tomten er felles for sameiet.

**Eierandel**
2 / 6

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beskrevne eiendom er beliggende i et attraktivt og sentrumsnært boligområde i Tartargaten i Sandviken i Bergen kommune.
God tilknytning til nærområdet med dagligvare og offentlig transport like ved.
Gangavstand til Bergen sentrum og de fleste daglige fasiliteter, fine turmuligheter på Sandviksfjellet, Stoltzekleiven og i nærområdet forøvrig.
Flott utsikt over Byfjorden og rundtliggende områder.

**Adkomstvei**

Adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

## Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikehold.

## Regulering

Ifølge kommuneplanen ligger eiendommen innenfor arealbruksområde:
Arealbruk Boligområde
Arealbrukstatus Nåværende
Planidentifikasjon 15750000

Planidentifikasjon 71720000
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Planlegging igangsatt
Plannavn Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken
Planbestemmelse Uten bestemmelser
Lovreferanse PBL 2008

## Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten er opparbeidet og beplantet.
Hage/uteplass i front med belegningsstein, malt tregjerde mot veien.
Adkomstrapp i betong med skifer i trinn.
Felles bakplass.
Gateparkering/soneparkering i området etter gjeldene bestemmelser.

## Kommuneplan

Planidentifikasjon 15750000
Plantype Kommunedelplan
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 19.02.2001
Plannavn BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Arealbruk Boligområde
Arealbrukstatus Nåværende
Planidentifikasjon 15750000

Planidentifikasjon 65270000
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 19.06.2019
Plannavn BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Arealbruk Sentrumsformål
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn BY1
Planidentifikasjon 65270000

Hensynssone Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570_7
Beskrivelse Historisk sentrum
Planidentifikasjon 65270000

Hensynssone Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570_2
Beskrivelse Ladegården
Planidentifikasjon 65270000

**Bebyggelsen**

4-roms eierseksjon over to etasjer.
Adkomst via felles trapperom.
Internt trapp fra 3 etasje til loft.
Sameiet Tartargaten 17 består av til sammen 6 eierseksjoner.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2017 | Annet |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring NUF | SP875651.9.1 | | | |

**Kommentar**
Felles byggforsikring i sameiet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 11.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 06.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 05.03.2025 | Eier var til stede og ga opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| BKK Eviny | 22.06.2022 | Tilsyn av elektrisk anlegg. | Gjennomgått | | Nei |
| FDV dokumentasjon | | Byggmester Bjørn Kvingedal | Gjennomgått | | Nei |
| Søknad om ansvarsrett | 12.08.2015 | Sluttrapport foreligger. | Gjennomgått | | Nei |
| Brannteknisk prosjektering | | | Gjennomgått | | Nei |

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.03.2025 | |

# 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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/BW2113

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Åsane (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 136250021 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Terje Røstvær | Merete Heggernes |

| Gateadresse |
| --- |
| Tartargaten 17 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Bergen | 5034 |

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP875651.9.1

## 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: 136250021

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Leiligheten i sin nåværende form ble etablert/bygget i 2016

Arbeid utført av: Altivann VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten i sin nåværende form ble etablert/bygget i 2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet er omsøkt/byggemeldt. Ferdigattest fra Bergen kommune foreligger (2016)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjelder en vegg i kjeller. Det er ikke påvist fuktskader, men måling viser fukt over anbefalte verdier ved aktuell vegg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er trolig en mindre lekkasje i takrenne på husets forside (vest). Visuell inspeksjon er ikke mulig uten stillas. Profesjonell aktør er kontaktet med henblikk på utbedring. Enkelte sprekker i terrasser på bakkeplan/hage.

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

Beskrivelse: Enkelte mindre sprekker på husets fasader / terrasser på bakkeplan

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

Beskrivelse: Enkelte (få) skjeggkre ble observert i leiligheten i forkant av år 2020. Bygget ble da sanert av profesjonelt firma. Skjeggkre er ikke observert etter dette.

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: Leiligheten i sin nåværende form ble etablert/bygget i 2016

Arbeid utført av: Urheims Elektrokompani AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn av leilighetens elektriske anlegg ble utført av Eviny/BKK i juni 2022. Det ble ikke funnet feil eller mangler.

Document reference: 136250021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Gesims over husets hoveddør ble av murer reparert i 2024. Tak og fasade i sin helhet på husets østside ble av byggmester oppgradert i form av reparasjoner i 2015/2016. Tak / takstein ble lagt nytt. Sprekker i fasade ble reparert, stålbjelker rundt vinduer ble byttet ut, og vinduer ble pusset opp og malt. Noen utbedringer ble av samme byggmester utført på husets vestside samme år. Egeninnsats knyttet til arbeid som ikke krever spesialkompetanse (terrasser foran og bak huset, mur mot gate, maling med mer). |
| Arbeid utført av | Byggmester Bjørn Kvingedal AS, Murmester Tor T Pedersen 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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Jamfør ferdigattest fra Bergen kommune (2016). Bruksendring i kjeller og på loft. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ferdigattest fra Bergen kommune (2016). |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Overflate/bruksskader i tregulv enkelte steder. Tregulv på loftet (4. etg.) har høyde 20mm, og kan i følge byggmester slipes om kjøper ønsker et fornyet/annet uttrykk. Tregulvet på loftet er skrudd, noe som kan medføre litt knirk. Det er observert en sprekk i innerglasset i et av vinduene på et av soverommene i 3. etg. |

## 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

Document reference: 136250021

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

Beskrivelse

Det ble i forkant av 2020 observert enkelte (få) skjeggkre i et par av husets leiligheter. Bygget ble da sanert av profesjonelt firma.

Document reference: 136250021

## Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250021

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Terje Røstvær | 509c50350deb5614efba52709c0aa47f30007240 | 11.03.2025 13:57:14 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Merete Heggernes | b87b3d13169a4913fba7091ebf40298a8fe25805 | 11.03.2025 20:28:05 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 136250021

- 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 SAMEIET TARTARGATEN 17

Vedtatt i årsmøte 07.01.2024 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Punkt 2.5. *dyrehold*, er oppdatert 23.02.2025 jamfør årsmøtets beslutning.

## 1. NAVN OG ANTALL SEKSJONER

Sameiets navn er **TARTARGATEN 17**, og har gårdsnummer 167 og bruksnummer 226 i Bergen kommune. Sameiet består av 6 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet:

Leilighet H0101 (seksjon 1): 1/8
Leilighet H0102 (seksjon 2): 2/8
Leilighet H0201 (seksjon 3): 1/8
Leilighet H0202 (seksjon 4): 1/8
Leilighet H0301 (seksjon 5): 1/8
Leilighet H0302 (seksjon 6): 2/8

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret kan nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. I sameiet TARTARGATEN 17 har årsmøtet truffet vedtak om at alle boenheters varmvannsberedere skal ha plass på fellesareal i kjeller. Dette for å minimere risiko ved eventuell lekkasje.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Fellesarealer må ikke benyttes på en måte som kan øke brannfare / være til hinder for frie rømningsveier. Bruksenheten og fellesarealene må heller ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

### 2.5. Dyrehold

Lov om eierseksjoner § 28 definerer at dyrehold er tillatt, og at dyreholdet ikke må være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Uansvarlig dyrehold som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe kan følges opp som mislighold.

## 3. FELLESKOSTNADER

Med noen unntak, er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet – herunder tilleggsareal – felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Det nevnes for ordens skyld, at kostnader som knytter seg til husets tak og fasader (alle husets yttervegger), er felleskostnader.

Knyttet til unntak, gjelder som følger for sameiet TARTARGATEN 17:
Kostnader som knytter seg til den enkelte boenhets vinduer utover 2 + 3 (husets forside og husets bakside) i etasje 1,2 og 3, tilfaller aktuelle seksjonseiere. I praksis innebærer dette at eier av seksjon 2 selv er ansvarlig for kostnader som knytter seg til vinduer på soverom i kjeller, og at eier av seksjon 6 selv er ansvarlig for kostnader som knytter seg til samtlige vinduer i fjerde etasje (både arker og tak). Seksjonseiere som har vindu i bod, er selv ansvarlig for kostnader knyttet til disse.

Den enkelte seksjonseieren skal – etter sameiebrøken – betale et akontobeløp som fastsettes av styret eller av seksjonseierne på årsmøtet. Akontobeløpet skal dekke egen andel av felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier skal i tillegg betale et akontobeløp – etter sameiebrøken – som avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel. Dette dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, utbedring og maling (herunder endring av farge) av fasade (alle husets yttervegger), eventuell oppsetting av markiser eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Som nevnt under punkt 3, tilfaller kostnader som knytter seg til den enkelte boenhets vinduer utover 2 + 3 (husets forside og husets bakside) i etasje 1,2 og 3, de aktuelle seksjonseiere.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen

har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan

årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, økonomi/regnskapsansvarlig, og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og økonomi/regnskapsansvarlig har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

### 7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) 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.

### 7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### 7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier

som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem. (Per januar 2024 har styret to medlemmer som til sammen eier samtlige seksjoner. Nytt styremedlem og varamedlem må tilkomme etter hvert som sameiet får flere seksjonseiere).

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller økonomi/regnskapsansvarlig kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem

som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er i så fall styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### 9.2. Inhabilitet

En eventuell forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger i så fall revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

# HUSORDENSREGLER 2.0 OPPDATERT 23.02.2025 VEDLEGG

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TARTARGATEN 17

Husordensreglene er vedtatt på årsmøtet 07.01.2024. Punktet *dyrehold* er oppdatert jamfør styrets beslutning under sak *dyrehold i eierseksjoner* på årsmøte 23.02.2025.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trygghet og trivsel. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse for hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon, plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

## Beboelse

- Leilighetene skal brukes til beboelse, og på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre
- Ved behov for lufting, skal dette foregå via vinduer og luftekanaler
- Det skal ikke røykes på fellesareal, herunder terrasser

## Støy

- Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne
- Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 – 07:00 på hverdager, og mellom klokken 23:00 – 08:00 på lørdager og søndager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter
- Vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner skal ikke benyttes i tidsrommet klokken 22:00 – 08:00 på alle ukens dager
- Eventuelle støyende oppussingsarbeider begrenses til tidsrommet klokken 08.00 – 20.00 på hverdager / klokken 10:00 – 18:00 på lørdager
- All unødig støy i trappeoppgangene unngås

## Skader

- Ved rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i eller på huset / fellesområder
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i huset / fellesområder
- Det anbefales å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader

## Bruk og vedlikehold av fellesområder

- Terrasser / hagen / trapp må holdes fri for snø, og samtlige sluk på fellesområder må til enhver tid holdes åpne. Snømåking foregår på rundgang.
- Terrasser / hagen / fellesområder – både utendørs og innendørs – må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Sykler kan plasseres på anviste fellesområder
- Bruk av grill er ikke tillatt på fellesområder, herunder terrasse / hage
- Sengeklær, tepper, matter med mer, må ikke ristes fra vinduer, terrasser eller innendørs i trappeoppganger

## Brannvern

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker med mer, må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller på anviste plasser
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares i trappeoppganger / på fellesområder
- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr. Det må meldes fra til styret dersom det oppdages feil eller mangler ved husets brannvarslingssystem, herunder detektorer i boenhetene
- Husets rømningsveier skal alltid ha fri passasje

## Søppel

- Restavfall, papir og plast skal sorteres og plasseres i respektive avfallsbeholdere / sekker. Avfallsbeholdernes lokk skal holdes lukket
- Ved større volum, skal plast og papir plasseres i eksterne containere av seksjonseier. Se BIR.no for informasjon om plassering av slike containere
- Avfall som ikke tilhører ovennevnte kategorier, må fraktes bort av seksjonseier selv
- Brannfarlig materiale / væske må ikke kastes i avfallsbeholderne

## Vask og rydding

- Vask og rydding av trappeoppgang og fellesområder for øvrig, skal utføres etter oppsatte lister. Tilsvarende gjelder for snømåking

## Låsing

- Inngangsdør, kjellerdør og dør til husets bakplass skal alltid være låst. Seksjonseierne har ansvar for at ens gjester, eventuelt leieboere, låser dører som beskrevet over

## Dyrehold

- Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene og at dyrene ikke er til sjenanse for andre

## Brudd på ordensreglene

- Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser

## Endring av husordensreglene

- Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

# REGNSKAP FOR 2024

## SAMEIET TARTARGATEN 17

### Regnskap for 2024

| Post: | Sum: |
|---|---|
| **Vedlikeholdstiltak, 2024** | |
| Pussing og maling av mur (gatenivå) (Hvert femte år). | 2702,75 |
| Pussing og maling (nederste del av husets fasade i front). | 4516,5 |
| Maling av gjerde i hage. (Hvert annet år). | 526,25 |
| Flytting av to varmtvannsberedere internt i kjeller, ny infrastruktur. | 53877,9 |
| Ombygging av bod som følge av flytting av varmtvannsberedere. | 27438,9 |
| Etablering av stikkontakt på fellesareal i kjeller. | 1100 |
| Årlig vedlikehold / beplantning av bed i hage. | 3268,04 |
| Høyttrykkspyling av beleggningsstein i hage (sør). | 0 |
| Utbedring av gesims over husets inngangsdør. | 23258,5 |
| Maling av gesims etter utbedringer. | 475 |
| Bortkjøring av diverse (BIR avfall) etter vedlikehold første halvdel av 2024 | 150 |
| Etableing av fiber (internet) i samtlige boenheter / etablering av infrastruktur. | 0 |
| Utskifting av (brann)alarmsender grunnet nedstenging av mobilnett. | 9031,25 |
| Reseksjonering grunnet flytting av varmtvannsberedere / skifte av boder / etablering av ny | 27360 |
| **Sum, vedlikeholdstiltak:** | 153705 |
| **Felles kostnader, fast** | |
| Felles (hus)forsikring. | 43379 |
| Brannvarsling (Securitas Technology AS). | 5322,5 |
| Årlig kontroll, brannvarslingssystem (Brannteknisk service og vedlikehold AS). | 4062,5 |
| Sender, brannvarsling (Add Secure). | 370 |
| Strøm, fellesarealer. | 2981,17 |
| Internett perioden januar - mai (Individuelle avtaler med Bergen fiber fra juni). | 9830 |
| Diverse (eventuelle uforutsette utgifter). | 7201,4 |
| **Sum, felles kostnader, fast:** | 73146,6 |
| **Utgifter, totalt 2024:** | 226852 |
| **Inntekter, totalt 2024:** | 144000 |
| **Overført fra 2023:** | 114670 |
| **Overføres til 2025:** | 31818,5 |

Signatur - Terje Røstvær (styreleder)

Signatur - Geir Røstvær (økonomi/regnskapsansvarlig)

Bergen 12.01.2025

# PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET 2025

# PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET 2025 – SAMEIET TARTARGATEN 17

**Dato: 23.02.2025**

Sted: Tartargaten 17

Deltakere: Terje Røstvær (styreleder) og Geir Røstvær (økonomi/regnskapsansvarlig)

Møteleder: Terje Røstvær

Styret er beslutningsdyktig

Seksjon 2 (50%) / seksjon 3 (100%) / seksjon 6 (100%): Terje Røstvær

Seksjon 1 (100%) / seksjon 2 (50%) / seksjon 4 (100%) / seksjon 5 (100%): Geir Røstvær

## Sak 1: Regnskap for 2024

Protokoll *Regnskap for 2024* ble signert 12.01.2025. Sum 31818,5,- er overført til 2025. Ny bankkonto er opprettet for sameiet (Sparebanken Vest). Alle sameiets transaksjoner inn/ut skal følgelig gjennomføres ved benyttelse av denne konto. Virkning fra januar 2025. Beløp nevnt over er overført til ny konto.

**Beslutning**: Regnskap for 2024 ble godtatt med enstemmig flertallsbeslutning.

## Sak 2: Seksjonenes innbetaling knyttet til faste felles kostander og vedlikehold

**Beslutning:** Seksjonenes innbetaling knyttet til faste felles kostander og vedlikehold, holdes på nivå som i 2024 frem til neste årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte. Seksjoner med brøk 1/8 betaler kroner 750 x 2 per måned, mens seksjoner med brøk 2/8 betaler kroner 1500 x 2 per måned. Besluttes med enstemmig flertallsbeslutning.

## Sak 3: Budsjett for 2025

**Beslutning**: Budsjett for 2024 godkjennes med enstemmig flertallsbeslutning

## Sak 4: Vedlikeholdstiltak 2025

Det er observert en lekkasje i takrenne på husets forside (vest). Det tas kontakt med profesjonell aktør for utbedring. Ettersom dette er i høyden, må sannsynligvis kran benyttes. Hage/felles terrasser gjøres klar for vår/sommer i form av beplantning og eventuelle andre tiltak. Styret kjøper inn planter med mer, og arbeidet utføres i form av egeninnsats.

**Beslutning:** Vedlikeholdstiltakene besluttes med enstemmig flertallsbeslutning

## Sak 5: Dyrehold i eierseksjoner

Lov om eierseksjoner § 28 definerer at dyrehold er tillatt, og at dyreholdet ikke må være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Uansvarlig dyrehold som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe kan følges opp som mislighold.

**Beslutning:** Vedtektene oppdateres i form av at teksten over erstatter eksisterende tekst i vedtektene. I husordensreglene forandres teksten til: *Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene og at dyrene ikke er til sjenanse for andre.* Oppdateringen besluttes med enstemmig flertallsbeslutning.

## Sak 6: Overdragelse av seksjon 2

Styret underrettes om at seksjon nummer 2 er solgt til Joakim Marøy Johannessen og Kaja Gander Grebstad. Eierseksjonen overtas 14.04.2025. Selgere er Terje Røstvær og Geir Røstvær.

## Sak 7: Styrets sammensetning

Terje Røstvær ble på årsmøtet 07.01.2024 valgt til styreleder for to år, og Geir Røstvær ble valgt til økonomi/regnskapsansvarlig/styremedlem for to år. Sammensetning av, og utvidelse av styret blir et tema senest på årsmøtet i 2026.

Signatur, protokoll fra årsmøtet:

Terje Røstvær Geir Røstvær

# BUDSJETT FOR 2025

# SAMEIET TARTARGATEN 17

**Budsjett for 2025**

**Post:**

| Vedlikeholdstiltak, 2025 | Sum |
|---|---|
| Klargjøring av hage for vår/sommer 2025 | 3000 |
| Reparasjon av lekkasje i takrenne på husets forside (vest) | 25000 |
| **Sum, vedlikeholdstiltak:** | 28000 |

| Felles kostnader, fast | |
|---|---|
| Felles (hus)forsikring | 48000 |
| Årlig kontroll, brannvarslingssystem (Brannteknisk service og vedlikehold AS) | 7500 |
| Brannvarsling (bemannet vaktselskap) | 6000 |
| Add Secure (Intruder T25, digital sender, brannvarsling) | 1300 |
| Strøm, fellesarealer | 3800 |
| Diverse (eventuelle uforutsette utgifter) | 10000 |
| **Sum, felles kostnader, fast:** | 76600 |

| | |
|---|---|
| Utgifter, totalt 2025: | 104600 |
| Inntekter, totalt 2025: | 144000 |
| Overført fra 2024: | 31818,5 |
| **Estimert resultat, overføres til 2026:** | 71218,5 |

# KOMMUNALE AVGIFTER

BERGEN KOMMUNE

Retur: Økonomitjenester,
Postboks 6227, 5893 BERGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Orgnr: | NO964338531MVA | **FAKTURA** | **525113893** |
| Bankkto: | 52100539187 | **KUNDENUMMER** | **936826** |
| BIC: | DNBANOKKXXX | Fakturadato: | 30.01.2025 |
| IBAN: | NO47 5210 0539 187 | Forfallsdato: | 20.02.2025 |
| | | Vår ref: | 908407 |
| | | Deres ref: | |

Terje Røstvær
Tartargaten 17
5034 BERGEN

**Kunde:**
Terje Røstvær
Tartargaten 17
5034 BERGEN

**Faktura gjelder kommunale gebyrer og eiendomsskatt: 1. KVARTAL 2025**
Eiendom Gnr. 00167 Bnr. 0226 Fnr. 0000 Seksj. 006 Tartargaten 17
Faktura gjelder 1/4 av årsbeløpet for eiendomsskatt, vann/avløp, feie/tilsyn og renovasjon. Feiegebyret blir fakturert i etterkant av gjennomført feiing. Eventuell regning for ekstra tømming av restavfall gjelder for 4. kvartal 2024.

Se siste side for informasjon om hvor du henvender deg ved spørsmål om innhold på faktura, betaling eller eierskifte.

SO13_26419-BY

| Beskrivelse | Netto terminbeløp | MVA% | MVA beløp | Brutto terminbeløp |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt | 2.342,00 | 0 | 0,00 | 2.341,99 |
| Vann og avløp | 1.660,07 | 25 | 415,02 | 2.075,08 |
| Renovasjon | 808,10 | 25 | 202,03 | 1.010,11 |
| **Totalt fakturagrunnlag** | **4.810,17** | | **MVA: 617,05** | **Sum å betale: 5.427,21** |

Etter forfall beregnes 12.5% forsinkelsesrente p.a. I tillegg kommer purregebyr kr 35. Ved betaling bruk KIDnr. 193682612200525113893 6

## Kvittering

**Innbetalt til konto** 52100539187
Bergen kommune
Økonomitjenester
Postboks 6227
5893 BERGEN

**Beløp** 5.427,21

**Betalerens kontonummer**

**Blankettnummer**

**Betalingsinformasjon**

**FAKTURA** **525113893**
**Kundenummer:** **936826 Terje Røstvær**

**GIRO**

**Betalingsfrist** 20.02.2025

**Underskrift ved girering**

**Betalt av**
Terje Røstvær
Tartargaten 17
5034 BERGEN

**Betalt til**
Bergen kommune
Økonomitjenester,
Postboks 6227,
5893 BERGEN

**Belast konto**

**Kvittering tillbake**

GIRO F60-1 Evry 07.2014.

| | Kundeidentifikasjon (KID) | Kroner | Øre | Til konto | Blankettnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| H | 193682612200525113893 6 | 5427 | 21 | < 6 > 52100539187 < | > |

**Eiendomsskatt**

| Beskrivelse | Grunnlag | Sats | Andel | Årsbeløp | Terminbeløp | MVA% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig | 3603168KR | 0.0026 | 1/1 | 9368,00 | 2.342,00 | 0 |
| **Netto terminbeløp** | | | | | **2.342,00** | |

**Vann og avløp**

| Beskrivelse | Grunnlag | Sats | Andel | Årsbeløp | Terminbeløp | MVA% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abonnementsgebyr vann<br>Bygningsnr. 13931139600 | 503m2 | 7.71 | 2/8 | 969,53 | 239,06 | 25 |
| Stipulert mengde vann<br>Bygningsnr. 13931139600 | 654m3 | 11.44 | 2/8 | 1870,44 | 461,20 | 25 |
| Abonnementsgebyr avløp<br>Bygningsnr. 13931139600 | 503m2 | 10.62 | 2/8 | 1335,47 | 329,29 | 25 |
| Stipulert mengde avløp<br>Bygningsnr. 13931139600 | 654m3 | 15.64 | 2/8 | 2557,14 | 630,52 | 25 |
| **Netto terminbeløp** | | | | | **1.660,07** | |

**Renovasjon**

| Beskrivelse | Grunnlag | Sats | Andel | Årsbeløp | Terminbeløp | MVA% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 240L- antall tømminger mer enn 1/mn<br>22.10.2024-23.12.2024 | 3tømming | 56.20 | 1/6 | -- | 28,10 | 25 |
| 240L- antall tømminger mer enn 1/mn<br>01.10.2024-31.12.2024 | 4tømming | 56.20 | 1/6 | -- | 37,46 | 25 |
| Komm.påslag-etterdrift deponier<br>01.01.2025-01.04.2025 | 1pr.enhet | 105.00 | 1/1 | 105,00 | 26,25 | 25 |
| Renovasjon grunnpris<br>01.01.2025-01.04.2025 | 1Pr.enhet | 2865.15 | 1/1 | 2865,15 | 716,29 | 25 |
| **Netto terminbeløp** | | | | | **808,10** | |

**Du finner dine fakturaer på Min side på www.bergen.kommune.no.**

**Har du spørsmål om betaling av faktura?**

Søk «Betale regning fra kommunen» på www.bergen.kommune.no eller kontakt Betalingsservice
E-post: betaling@bergen.kommune.no eller tlf 53 03 08 00

Faktura for kommunale gebyrer og eiendomsskatt forfaller til betaling 4 ganger årlig. Bergen kommune har 1. prioritets panterett (legalpant) i eiendom for forfalte eiendomsskatter, gebyrer og påløpte forsinkelsesrenter – Lov om pant av 8. februar 1980 § 6-1.

**Kontakt angitte fagetater om du har spørsmål til gebyret du skal betale:**

| | |
|---|---|
| **Eiendomsskattekontoret**<br>www.bergen.kommune.no/eiendomsskatt eller tlf 53 03 08 40 | **Bergen brannvesen/Feie og tilsyn**<br>E-post: brannforebyggende@bergen.kommune.no eller<br>tlf 53 03 00 00 eller www.bergen.kommune.no søk: Feiing |
| **Bergen Vann/Vann og avløp**<br>E-post: bergenvann@bergen.kommune.no eller<br>tlf 55 56 60 00 (kl 08-15) eller www.bergenvann.no | **BIR Privat AS/Renovasjon**<br>E-post: bir@bir.no eller<br>tlf 55 27 77 00 eller www.bir.no |

**Har du kjøpt eller solgt eiendom?**

Tilsendt faktura skal betales i sin helhet ved forfall. Ved eierskifte må fordeling og oppgjør av gebyrer og eiendomsskatt ordnes mellom kjøper og selger i forhold til eiertid.

Faktura for 3. kvartal blir sendt til den som er registrert som eier i Kartverket i begynnelsen av juli måned. Eierskiftefaktura for ubetalt krav sendes til ny eier etter 20. august.

# REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 167/226/0/0
Utlistet 30. september 2024

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261201739** | Grunneiendom | 0 | Ja | 221,5 m² | Usikker | - | Ja |

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_2 | Ladegården | 100,0 % |
| **65270000** | KpAngittHensynSone | H570_7 | Historisk sentrum | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| **65270000** | KpFareSone | H390_3 | Brannsmitte | 18,6 % |

## 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 |
|---|---|---|---|---|
| **15750000** | BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.02.2001 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| **15750000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **65810000** | 34 | BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN | 3 | 202220562 |
| **3780000** | 30 | BERGENHUS. ØVRE SANDVIKSVEIEN 29 A, SMÅMØLLEN 24 RODE 164A, 168D | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **167/313** | 139747968-1 | Ombygging | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 13.11.2023 | 202311590 |
| **167/285** | 139312007-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Igangsettingstillatelse | 05.10.2023 | 202311271 |

## Andre opplysninger

Skrevet ut 30. september 2024

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

**Kommuneplan**
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 30.09.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/226/0/0
Adresse: Tartargaten 17

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

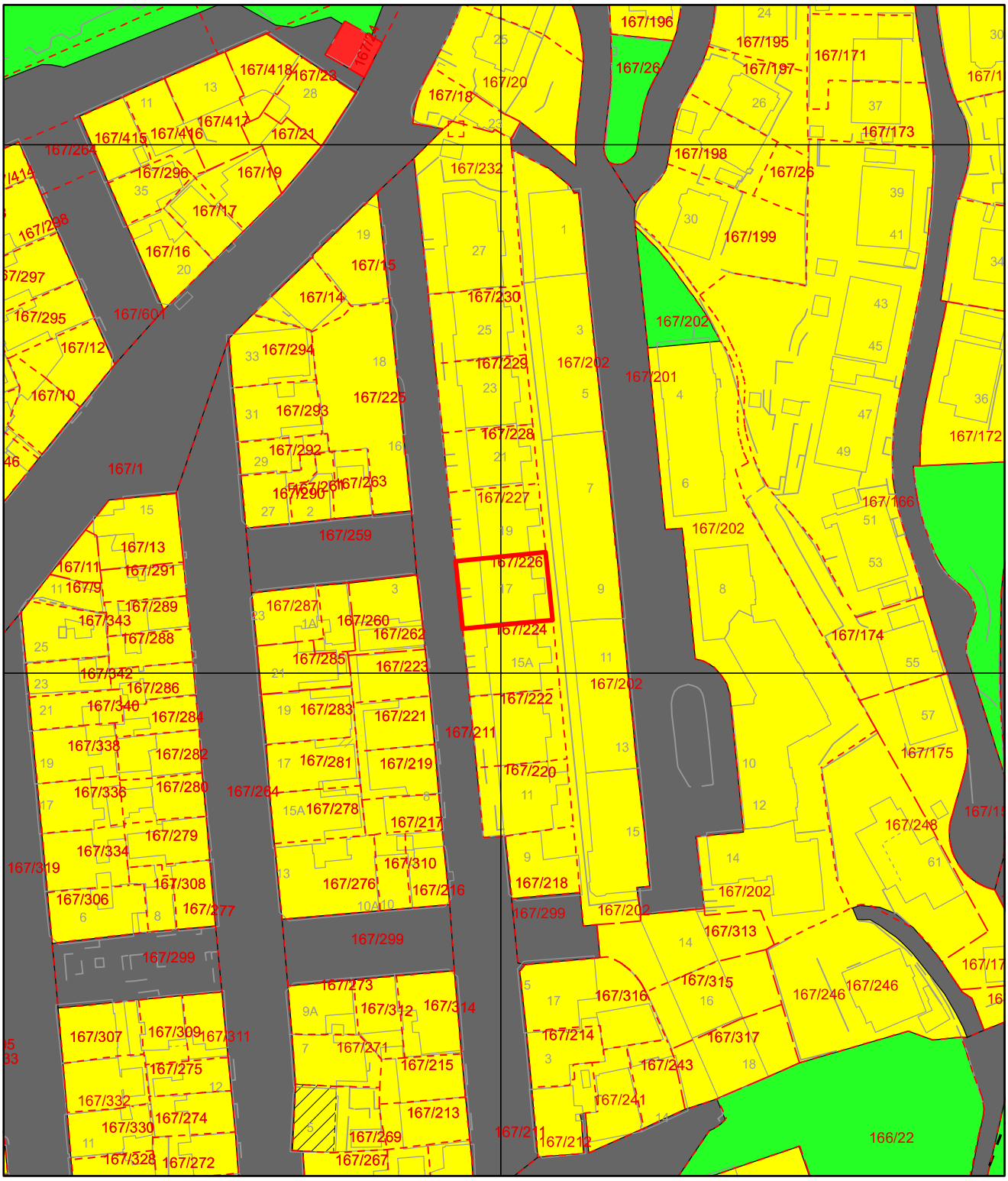
# Kommunedelplan

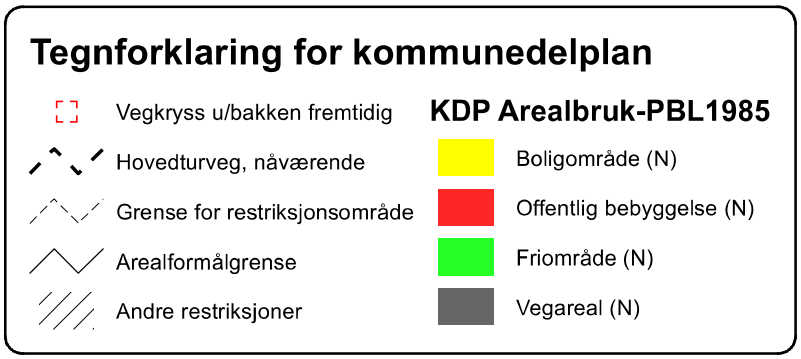
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 30.09.2024

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/226/0/0
Adresse: Tartargaten 17

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Vegkryss u/bakken fremtidig
Hovedturveg, nåværende
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Friområde (N)
Vegareal (N)

# VEGSTATUSKART

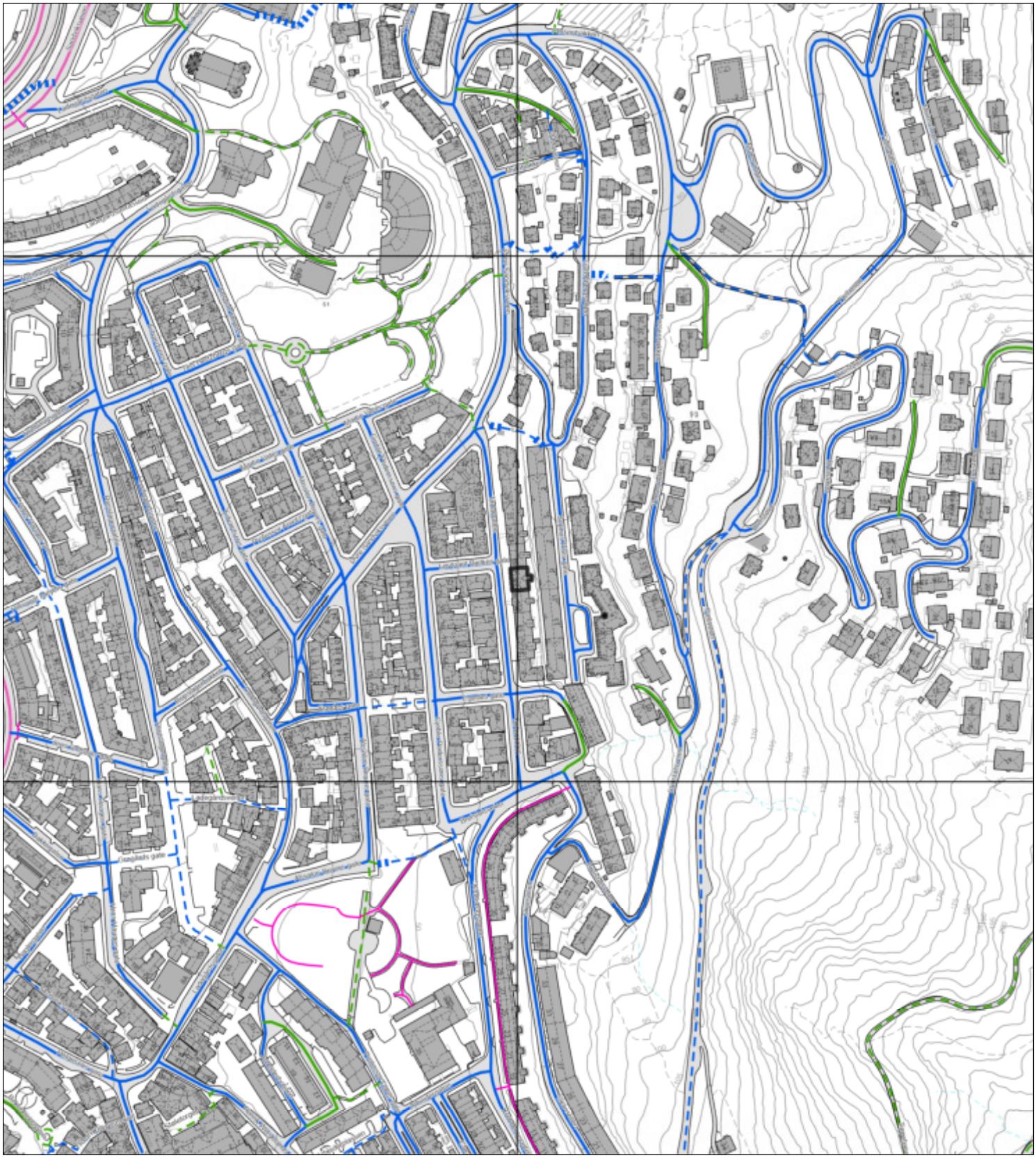
BERGEN KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/226/0/2
Adresse: Tartargaten 17, 5034 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

# BASISKART

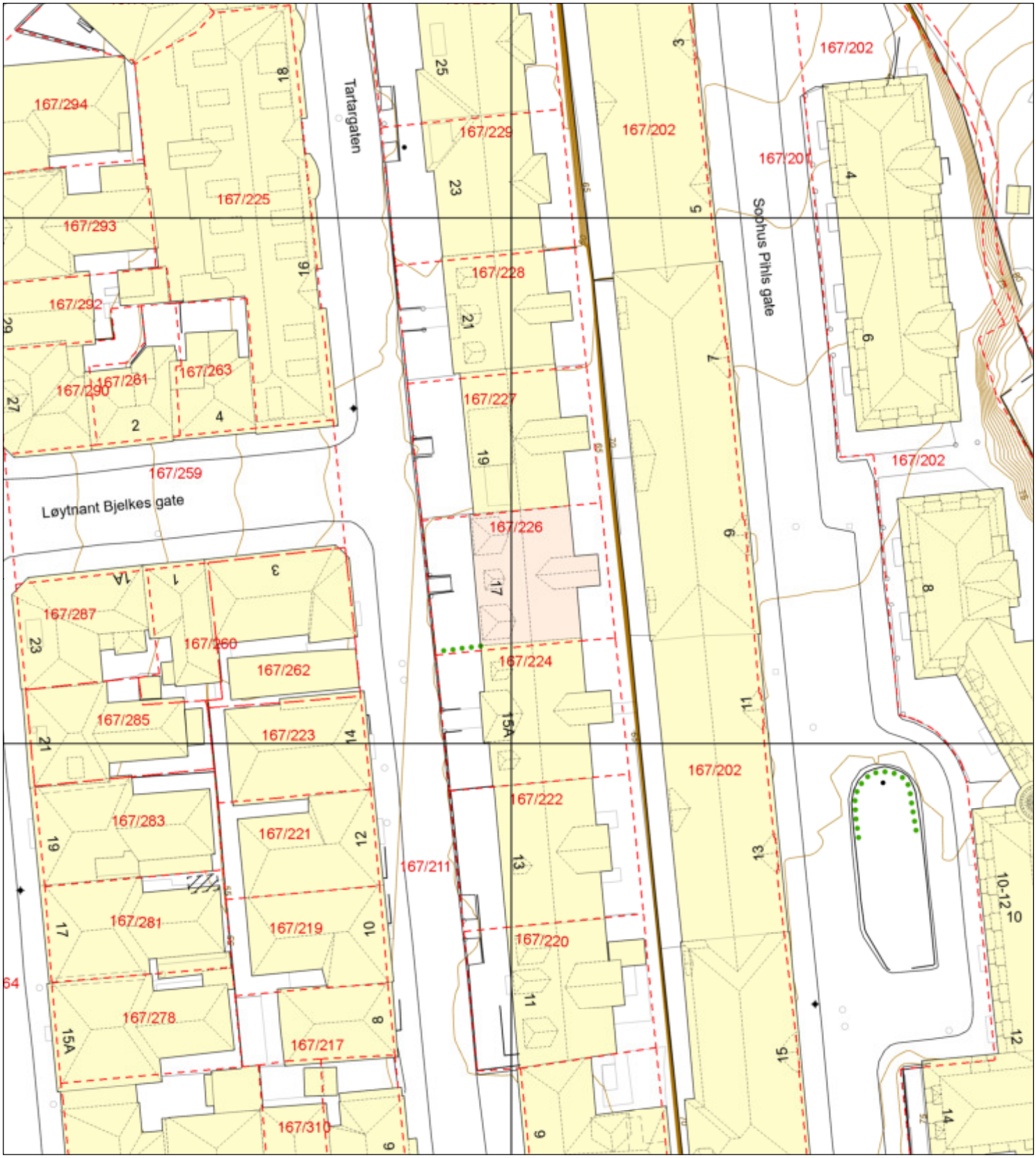
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/226/0/2
Adresse: Tartargaten 17, 5034 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

# FERDIGATTEST

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

RØSTVÆR EGIL
TARTARGATEN 17
5035 BERGEN-SANDVIKEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 23.03.97 Vår ref. Snr 971205 Bergen, 14.1.1998
PE /RBR

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

i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:TARTARGATEN 17 Eiendom: 0-0167-0226

Byggherre :RØSTVÆR EGIL Adr.: TARTARGATEN 17

Ansvarsh. :AMUNDSEN PER ØYVIND S Adr.:

Arbeidets art: REHAB. AKRER Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 25.03.97
Byggetillatelse gitt.....: 09.06.97

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

**ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER**
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Sivilarkitekt Mnal Teresa Fersum
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

| Deres referanse: | Vår saksbehandler: | Vårt saksnummer: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | Ingrid Helene Sundt<br>Dir. tlf.: 55 56 58 67 | 201511450/27 | 300816 |

# FERDIGATTEST

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 167 Bnr 226 |
| Adresse | : | Tartargaten 17 |
| Tiltakshaver | : | Terje Røstvær og Geir Egil Røstvær |
| Tiltaket | : | Bruksendring, fasadeendring for bolig |

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 22.08.16 og rammetillatelse datert 30.07.16 og 25.09.16.

**VEDTAK**
Det gis ferdigattest for bruksendring i kjeller og på loft, samt nye takvinduer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

**BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

**GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

*Ingrid Helene Sundt - saksbehandler*
*Åge Vallestad - gruppeleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Terje Røstvær og Geir Egil Røstvær, Tartargaten 17, 5034 BERGEN

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

# 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**:
Tartargaten 17
Gnr. 167 Bnr. 226 Snr. 6 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
136-25-0021


**Meglerforetak:** Vikebø & Jørgensen Åsane AS

**Saksbehandler:** Sivert Severinsen

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 90 05 88 55

**E-post:** sivert.severinsen@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