PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

SKOTTEGATEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Skottegaten 2, 5011 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 165, bnr. 927, snr. 5

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



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1812 **Eiendomsverdi ref nr:** ZU8452

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

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

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

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

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
5-roms selveierleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 1995.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

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

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

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

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

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

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

Stue/Kjøkken (38,7 kvm).
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet har slette fronter med laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Det er av integrerte hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap.
-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.
-Platetopp.
-Ventilator.

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

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

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

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

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

GENERELL OPPLYSNING
Denne rapporten er utarbeidet etter oppdrag om tilstandsrapport som oppfyller minstekravene i avhendingsloven med tilhørende forskrift om krav til bygningssakkyndige og tilstandsrapporter.

Oppdraget omfatter kun de undersøkelser og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav. Rapporten er ikke en fullstendig teknisk tilstandsanalyse av bygningen, og det er ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger utover det forskriften krever. Forhold eller bygningsdeler som ligger utenfor forskriftens minstekrav, eller som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen, omfattes ikke av rapporten med mindre dette er særskilt angitt.

Dersom oppdragsgiver eller andre ønsker en mer omfattende teknisk gjennomgang enn det som følger av forskriftens minstekrav, må dette bestilles som et eget oppdrag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

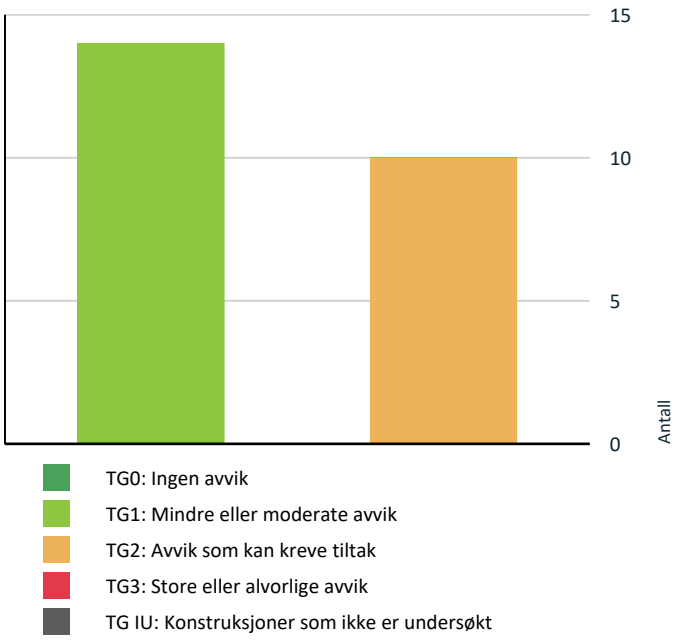
Tegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert. Lovligheten av dagens rominndeling kan dermed ikke verifiseres på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vindu	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1995

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Eldre vindu

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer er datert:
-1992.

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

Vurdering av avvik:
• Vindu har slitasje utvendig og innvendig i karmer. Det er og registrert luftbobler i glass, samt slitasje i pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Vindu fungerer med dagens stand, hold under oppsyn.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre karmer med 2 og 3-lags isolerglass med utvendig aluminiums profiler.
Datert:
-2022.
-2025.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Ytterdør i trekarmer.

Ok funksjon ved befaring.

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

TG 1 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

Dør av tre med felt av 2-lags isolerglass.
Døren er datert:
-2022.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca 7 kvm.
Dekket er bekledd med betong heller.
Rekkverk av stål.

VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Rommet har:
-Utslagsvask.
-Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet er fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.
Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.
TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:
- 13 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Oppbrett av vinylbelegg mot dør er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en bedre løsning for oppkant.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

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

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk vifte.

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

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad (7,1 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Dujskabinett.
-Toalett.

Badet er fra byggeår.
Bygg Bergen AS monterte i 2025 nytt dusjkabinett og malte vegger på bad.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging eller produkter.

I henhold til NS 3600 varierer forventet levetid for tettesjikt i våtrom avhengig av membrantype og om det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Følgende alderskriterier legges til grunn ved vurdering av tettesjiktets fremtidige funksjon:
- Smøremembran: 22 år/15 år uten dokumentasjon.
- Baderomspanel: 20 år/10 år uten dokumentasjon.
- Foliemembran: 25 år/18 år uten dokumentasjon.
- Løstliggende banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Limt banemembran: 30 år/20 år uten dokumentasjon.
- Baderomskabin: 20 år/15 år uten dokumentasjon.
Når alderskriteriet er passert, innebærer dette økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon som følge av normal aldring. Alderskriteriene er ment som et grunnlag for tilstandsvurdering og er ikke en bekreftelse på at det foreligger skade eller lekkasje.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.
TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran/tettsjikt og avvik nevnt under.
Det gjøres oppmerksom på at membran/tettesjikt på badet er på slutten av forventet levetid og har begrenset rest levetid. Det er i dag etablert tett dusjkabinett, noe som reduserer vannsøl.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.
Fliser er malt over og har ingen synlige avvik.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Noe slitte flisefuger.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det er i dag montert tett dusjkabinett, noe som reduserer vannsøl, når badet skal renoveres anbefales det å utbedre fall forhold.
• Hold under oppsyn, tidspunkt for utbedring nærmer seg .

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Det er ikke mulig å konstantere bruk av membran i sluk på grunn av fliselim.

Utførelse og type membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet er fra byggeår og har høy alder. Type og utførelse er ikke kjent. På bakgrunn av alder er det økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.
Innredning er fra byggeår og fremstår i ok stand i henhold til alder.
Dusjkabinett ble skiftet i 2025 av Bygg Bergen AS.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk vifte.
Tilluft etablert i spalte under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken (38,7 kvm).
1-stavs laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

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

Kjøkkenet fremstår i ok stand.
Det er montert vannstoppesystem på kjøkkenet.

MKR:
Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, det anbefales at monteres.
Noe knirk i laminatet.

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Rommet inneholder:
-Toalett.
-Servant.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon.

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og rør-i-rør system.
Fordelrstamme er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert ved inntak i skap.
Vannrør opplyses å være fra:
- Byggeår.

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i felles arealer.
Avløpsrør opplyses å være fra:
- Byggeår.

Iht. NS 3600 har vann- og avløpsrør en forventet levetid som følger:
Vannrør
- Plast (rør-i-rør): 40 år.
- Glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse): 15 år.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter: 33 år.
- Rustfrie rør: 67 år.
- Galvanisert stålrør: 25 år.
Avløpsrør
- PP plastrør: 67 år.
- ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet): 33 år.
- Støpejernsrør før 1990: 35 år.
- Støpejernsrør etter 1990: 67 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Fordelerstamme er plassert i vegg uten skap, ved en eventuell lekkasje, vil noe vann renne inn i veggen før det renner ned på gulvet.
Det er brukt vanlig isolasjon ved fordeler stamme og ikke egnet strømpe.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Motor for anlegget er plassert over kjøkken avtrekk.
Datert:
-2023.

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Datert:
- 2016.

Eier informerer om at ventil er skiftet.

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

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

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår.
Senere oppgradering: Gran elektro har i 2021 monter diverse nye stikk, kurser, jordfeil automater og lamper.

Spørsmål til kunde/hjemmelshaver:
- Siste kontroll fra Det lokale eltilsynet (DLE): Ja, 2023.
- Resultat fra kontrollen: Ingen Avvik.
- Dokumentasjon/samsvarserklæringer: Samsvarserklæring fra Gran Elektro er fremvist, før dette er ikke kjent.
- Kursfortegnelse: Ligger i skap.
- Løser sikringer ut: Nei.
- Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

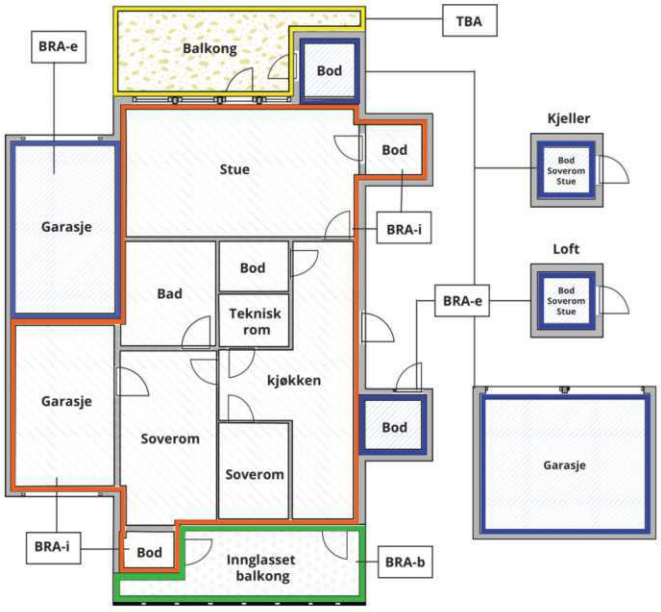
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Fellesarealer		Bod	

Kommentar

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

Balkong 6,6 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 4,1 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert. Lovligheten av dagens rominndeling kan dermed ikke verifiseres på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det ble i 2020/21 bygget nytt kjøkken, etablert ny varmtvannsbereder, laget to nye soverom (ene var tideligere kjøkken), samt elektrisk arbeid.
Arbeidet ble da utført av:
-Rørleggermester Tøgård AS.
-Ståltek AS.
-Gran Elektro.
Bygg Bergen AS utførte i 2025 maling av bad, samt nytt dusjkabinett.
Dagens eier informerer om:
Ny Vinduer på fasade mot Vestre muralmenningen, samt utbedring av fasade, utført i regi av sameiet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Skottegaten 2

Hjemmelshaver
Sæverud Espen Eide, Fils-Aime Janice Oterholm

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Forutsetninger

OPPDRAGENS OMFANG OG BEGRENSNINGER
Oppdraget er inngått med og utført av KOE Konsulting AS, som er oppdragstaker, kontraktspart og ansvarlig foretak for tilstandsrapporten. Den navngitte bygningssakkyndige har gjennomført befaringen og utarbeidet rapporten som arbeidstaker og på vegne av KOE Konsulting AS, ikke i eget navn. Rapporten er utarbeidet innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og foretakets kvalitetssystem. Kriteriene i NS 3600:2025 er benyttet ved fastsetting av tilstandsgrader iht. Minstekrav i avhendingsloven.

Rapporten omfatter den aktuelle boenheten og de bygningsdelene som skal undersøkes etter forskriften. Felles bygningsdeler omfattes bare når boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelen, eller den har særlig nær tilknytning til boligen. Andre beskrivelser av felles bygningsmasse er kun orienterende og bygger på tilgjengelige visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger.

Det er ikke utført en fullstendig tilstandsanalyse av bygningens øvrige felles konstruksjoner, tak, fasader, grunn, fundamenter, drenering, tekniske fellesanlegg eller fellesarealer. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold ved bygningsdeler som ligger utenfor det avtalte eller forskriftsbestemte undersøkelsesomfanget.

I forholdet mellom KOE Konsulting AS og oppdragsgiver er foretakets samlede økonomiske ansvar for feil eller mangler ved oppdraget begrenset til 100 % av betalt honorar, i samsvar med inngått oppdragsavtale og så langt begrensningen ikke strider mot ufravikelig lovgivning. Begrensningen gjelder samlet for alle krav som springer ut av samme oppdrag.

EGENERKLÆRING OG EIEROPPLYSNINGER
Selgers egenerklæring er et selvstendig dokument og inngår ikke i den bygningstekniske undersøkelsen eller rapportens vurderingsgrunnlag, med mindre det uttrykkelig fremgår av rapporten at konkrete opplysninger er gjennomgått og lagt til grunn.

KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for uriktige, ufullstendige eller tilbakeholdte opplysninger fra eier, oppdragsgiver, megler, sameie, borettslag eller andre. Opplysninger som er gjengitt i rapporten uten å være teknisk verifisert, er angitt som opplysninger fra andre.

Kjøper må lese tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter samlet før budgivning. Opplysninger i egenerklæringen kan gjelde historiske eller skjulte forhold som ikke kan avdekkes gjennom undersøkelsene etter forskriften.

SKJULTE OG UTILGJENGELIGE FORHOLD
Undersøkelsene er i hovedsak visuelle og ikke-destruktive, med unntak av hulltaking og andre undersøkelser som uttrykkelig kreves etter forskriften. Rapporten er ikke en garanti for at boligen er fri for skjulte feil eller skader.

Lukkede konstruksjoner, skjulte tekniske installasjoner, tildekkede overflater og utilgjengelige områder er ikke kontrollert utover det som uttrykkelig fremgår av rapporten. Skjulte feil, fukt, lekkasjer, råte, sopp, konstruksjonsfeil og andre skader kan forekomme uten synlige symptomer på befaringstidspunktet. KOE Konsulting AS påtar seg ikke ansvar for forhold som ikke kunne avdekkes gjennom de undersøkelsene oppdraget og forskriften krever.

Møbler, inventar, lagrede gjenstander og særlig tunge installasjoner flyttes ikke utover forskriftens krav. Begrenset tilkomst kan redusere muligheten for å avdekke avvik. Konkrete begrensninger skal fremgå under det aktuelle punktet i rapporten.

BYGGESAK OG OFFENTLIGRETTSLIGE FORHOLD
Kommunale byggesaksarkiver, godkjente tegninger, ferdigattester, brukstillatelser og øvrige offentlige registre er ikke kontrollert, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Opplysninger om godkjenning, bruk, ombygging og utførte tiltak bygger ellers på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Rapporten er ikke en fullstendig kontroll av boligens offentligrettslige lovlighet eller samsvar med tidligere eller gjeldende byggeregler. Bare åpenbare ulovligheter, mulig manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei og andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø eller sikkerhet, rapporteres etter forskriftens § 2-21.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260503
Addresse	Skottegaten 2		
Postnr.	5011	Sted	BERGEN
Selgers navn	Janice Oterholm Fils-Aimé		
Selgers navn	Espen Eide Sæverud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

27.06.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtid Forsikring

Polise/avtalenr.:

36720329

Våtrom

Initialer selger:
J O
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge forrige eier: Bygg Bergen AS: Slipt og malt fliser, skiftet lister, dusjkabinett og blandebatteri.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I følge forrige eier:Vennetjeneste utført av rørlegger: skiftet toalett på bad og montert vask og skap på gjestetoalett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bygg Bergen AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge forrige eier:Skifet vannlås til servant på bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørkompaniet AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak og fasade ble fornyet 2025/2026. I regi sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Henviser til sameiet. Utført av Byggmester Valde AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balkongdør og vinduer på hver side ble byttet i 2023. Vinduene mot Klostergarasjen (østsiden) ble byttet høst 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til sameiet. Arbeidet i 2025 er utført av Byggmester Valde.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I følge tidligere eier:Diverse installasjoner på kjøkkenet - Gran ElektroSpotter og varmekabler i yttergang - Nh Elektro AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gran Elektro: har fysiske dokumenter. Nh Elektro: lastet opp i boligmappa.no

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

November 2023 - Utført av Eviny

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik til vår viten.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

I følge tidligere eier, måling gjort i 2023: 50

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I følge forrige eier:Far til eier er tømrer, har bygget innervegger i stue og montert kjøkken (eks. rør og elektroarbeid).

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.09.2026

Signert av *Janice Oterholm Fils-Aimé*

Signert av *Espen Eide Sæverud*

Initialer selger:
J O
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skottegaten 2, 5011 BERGEN**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360359**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **9537821**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **927**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **155,03**

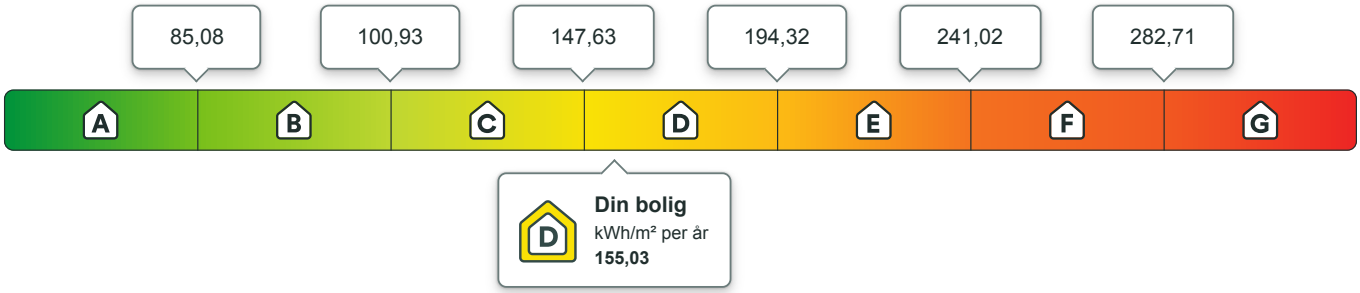
Skottegaten 2, 5011 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 759,80	**150,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skottegaten 2, 5011 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Skottegaten 2, 5011 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Skottegaten 2

Nabolaget Kalmaren/Jonsvollen - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	25 min 1.9 km
Danielsen Intensivgymnas	12 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Komediebakken Linje FB50, FB51	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	15 min 1.1 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Klosteret barnehage (0-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Kalmargaten barnehage (3-5 år) 13 barn	4 min 0.3 km
Nykirken barnehage (0-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nøstet	2 min
Rema 1000 Kalmarhuset	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sundt	6 min
Apotek 1 Svanen Bergen	6 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	5 min

SPORT

Holdberggården/Ytre markevei	6 min
Galgenbakken-verftet	6 min
MOVA Nøstet	2 min
MOVA Nordnes	4 min

«Rolig og fint nabolag med kort vei til alle byens deilige fasiliteter!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

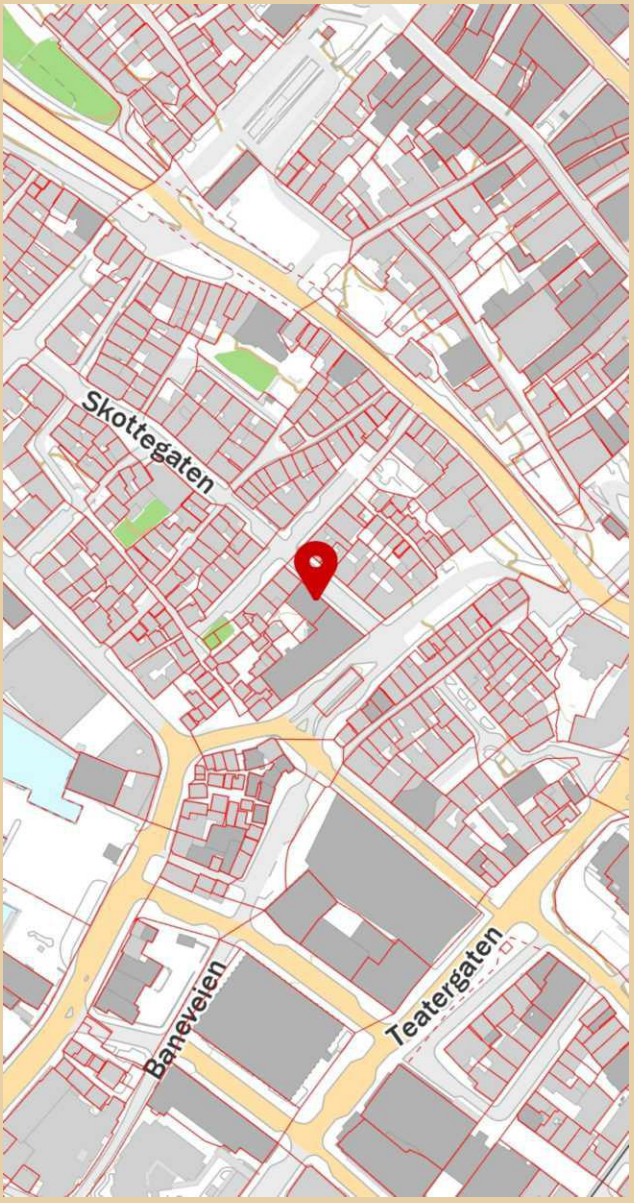
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER
FOR
SEKSJONSSAMEIET VESTRE MURALM. 15

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

Vedtatt på årsmøte 24. april 2019.

1. Definisjoner:

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

2. Parter

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

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

3. Formål

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

4. Avtaleobjekt

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

5. Seksjonering

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

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

6. Sameiebrøken

Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes verdi på de enkelte seksjoner.

7. Rettslig råderett

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

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

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

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

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

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

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

7. a. Privatisert uteareal

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



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

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

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

8. Fysisk råderett

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

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

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

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

9. Ansvar for sameiets forpliktelser

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

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

10. Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Seksjonseiers vedlikehold og renhold

Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter:

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

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

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

12. Sameiets vedlikeholdsplikt og utbedringsplikt av fellesarealer

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

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

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

Herunder sorterer utskiftning av yttervinduer, terrassedører og ytterdører.

13. Vedlikeholdsfond

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

14. Ettersyn

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

15. Mislighold

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

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

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

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

16. Sameiets organer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet ledes av styreleder om ikke årsmøtet velger annen møteleder.

17. Ekstraordinært årsmøte

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

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

18. Stemmerett i årsmøter m.v.

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

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

Seksjonseier uten tinglyst hjemmel må dokumentere behørig fullmakt fra hjemmelshaver.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

19. Årsmøtets kompetanse

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

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

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

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

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

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

20. Forretningsfører

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

21. Styremøter

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

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

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

22. Styrets kompetanse

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

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

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

23. Inhabilitet

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

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

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

24. Forsikring

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

25. Tvister

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

26. Tinglysing

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

27. Avtaleeksemplar

Hver seksjonseier skal ha ett underskrevet eksemplar av avtalen.

28. Forholdet til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven 2017)

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

Referanser

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

Bergen, 20.12.94.

Gjert Reksten (sign.)

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

Bergen, 17.09.97
Tore Samset (sign.)

Revidert
Bergen, 24.04.2019
Jogeir Brattåker (sign.)

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

Revidert
Bergen, 19.06.2022
Alexander Torsvik (sign.)

Torsvik Alexander

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

HUSORDENSREGLER

For sameiene i Vestre Muralmenning 15 og Skottegaten 2.

Ordensregler :

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesforpliktelser

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

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

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

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

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

ÅRSMELDING 2025 FOR SEKSJONSSAMEIET VESTRE MURALLMENNING 15

Årsmøte for 2024 ble avholdt 31. mars 2025 i B.I`s lokaler.

Styret for 2025 har bestått av følgende personer:

Svein Ludvigsen, styreleder

Sigfred Tellnes, styremedlem

Torbjørn Pedersen, styremedlem

Ole Ragnar Nilsen, 1.vara

Eiersituasjonen:

Det har vært omsetning av 2 eierseksjoner i 2025.

Redegjørelse for årsregnskapet:

Samlet sameieavgift(husleie) ble inntektsført med kr. 942.594,- mot 759.846,- året før.
Driftskostnadene for 2025 utgjorde kr. 405.093,- mot 789.338,- året før.

Sameiets samlede egenkapital pr. 31.12.2025, utgjør kr. 1.295.674, -

Sameiet har tatt opp et langsiktig lån (20 år) i forbindelse med takprosjektet.

Restgjeld pr. 31.12.2025 var kr. 5.727.500

Styret:

Det har vært avholdt 7 styremøter i løpet av året

I 2025 ble det utbetalt 40.796,- i styrehonorar.

Vedlikehold Tak og fasade prosjekt:

I 2025 har Sameiet gjennomført et større Tak og fasade prosjekt.
Prosjektet startet i august 2025. Pr. nyttår var det meste ferdig. Gjenstående sluttføres i første kvartal 2026.

I hovedsak er dette utført:

- Nytt tak med teglstein
- Ny lekting og sperreduk under tak
- Nye takrenner og nedløp
- Nye takhetter
- Nye fasadeplater mot bakgård
- Maling av bygget i ny farge.
- Noen vinduer og terrassedører
- Nye utelamper

Sameiets fremtidsutsikter:
Bygget fremstår nå som godt vedlikeholdt. Det vil likevel være behov for jevnlig vedlikehold fremover. Styret kjenner ikke til andre forhold som kan ha betydning for sameiets fremtidsutsikter.

Bergen, 11 Mars 2026

Styret for Seksjonssameiet Vestre Murallmenning 15

Svein Ludvigsen — Styreleder

Sigfred Tellnes

Torbjørn Pedersen

Ole Ragnar Nilsen

Årsregnskap
2025

Seksjonssameiet
Vestre Murallmenning 15

Org.nr.: 998 543 584

- en bedre verden

Resultatregnskap

Seksjonssameiet Vestre Murallmenning 15

		2025 Regnskap	2024 Regnskap
3600	*Innbetaling felleskostnader*	*942 594*	*759 846*
Annen driftsrelatert inntekt		942 594	759 846
Andre driftsinntekter		**942 594**	**759 846**
SUM DRIFTSINNTEKTER		**942 594**	**759 846**
5330	*Styrehonorar*	*40 796*	*43 400*
Annen oppgavepliktig godtgjørelse		40 796	43 400
5400	*Arbeidsgiveravgift*	*5 752*	*6 119*
Arbeidsgiveravgift og pensjonskostnad		5 752	6 119
Lønnskostnader		**46 548**	**49 519**
6340	*Strøm*	*15 548*	*14 244*
Kostnad lokaler		15 548	14 244
6600	*Rep. og vedl.hold bygning*	*891*	*415 241*
6620	*Rep. og vedl.hold innvendig*	*4 545*	*4 352*
6625	*Heiskostnader*	*18 019*	*12 836*
Reparasjon og vedlikehold		23 455	432 429
6701	*Administrasjon og regnskap*	*38 112*	*37 148*
6790	*Vaktmestertjenester*	*110 984*	*105 496*
Fremmed tjeneste		149 096	142 644
6850	*Fibertjenester*	*114 165*	*110 925*
Kontorkostnad, trykksak o.l.		114 165	110 925
7500	*Forsikringer*	*99 936*	*85 071*
Lisens og patentkostnad		99 936	85 071
7770	*Bank- og kortgebyrer*	*2 888*	*2 494*
7790	*Andre kostnader*	*6*	*1 531*
Annen kostnad		2 894	4 024
Andre driftskostnader		**405 093**	**789 338**
SUM DRIFTSUTGIFTER		**451 641**	**838 857**
Driftsresultat		**490 953**	**-79 011**
8050	*Renteinntekter*	*67 157*	*33 869*
8090	*Kundeutbytte Sparebanken Sør*	*2 762*	*2 712*
Finansinntekt		69 919	36 581
Finansinntekt		**69 919**	**36 581**
8150	*Rentekostnader*	*94 520*	*0*
Finanskostnad		94 520	0
Finanskostnad		**94 520**	**0**
RESULTAT FINANSPOSTER		**-24 601**	**36 581**
Resultat før overføringer og disp.		**466 352**	**-42 429**
8900	*Overført vedlikeholdsfond*	*396 590*	*-86 269*
8960	*Overført egenkapital*	*69 762*	*43 840*
Overføringer og disponeringer		466 352	-42 429
Overføringer og disponeringer		**466 352**	**-42 429**

Balanse

Seksjonssameiet Vestre Murallmenning 15

Periode: 202501:202512		Inngående balanse (IB)	Bevegelse	Utgående balanse (UB)
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	5 485 283	5 485 283
1110	*Tak og fasade 2025*	*0*	*5 485 283*	*5 485 283*
Sum anleggsmidler		**0**	**5 485 283**	**5 485 283**
Omløpsmidler				
Kortsiktige fordringer		-2 285	-1 413	-3 698
1500	*Kundefordringer*	*-2 285*	*-1 413*	*-3 698*
1556	*Mellomregning Skottegaten 2*	*0*	*0*	*0*
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.		95 270	-1 876	93 394
1700	*Forskuddsbetalte kostnader*	*95 270*	*-95 270*	*0*
1710	*Forskuddsbetalt forsikring*	*0*	*93 394*	*93 394*
Kontanter, bankinnskudd o.l.		844 974	898 175	1 743 149
1920	*3000.27.72821 Sparebanken Norge*	*844 974*	*898 175*	*1 743 149*
Sum omløpsmidler		**937 959**	**894 887**	**1 832 846**
SUM EIENDELER		**937 959**	**6 380 170**	**7 318 129**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Annen egenkapital		829 323	466 352	1 295 674
2000	*Egenkapital*	*57 917*	*69 762*	*127 679*
2040	*Vedlikeholdsfond*	*771 406*	*396 590*	*1 167 995*
Udisponert resultat		*0*	*0*	*0*
Sum egenkapital		**829 323**	**466 352**	**1 295 674**
Annen langsiktig gjeld				
Annen langsiktig gjeld		0	5 727 500	5 727 500
2250	*Lån Sparebanken Norge 2800.74.31319*	*0*	*5 727 500*	*5 727 500*
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**5 727 500**	**5 727 500**
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		108 637	186 318	294 955
2400	*Leverandørgjeld*	*108 637*	*186 318*	*294 955*
Skattetrekk og andre trekk		0	0	0
2600	*Forskuddstrekk*	*0*	*0*	*0*
Skyldige offentlige avgifter		0	0	0
2770	*Skyldig arbeidsgiveravgift*	*0*	*0*	*0*
Sum kortsiktig gjeld		**108 637**	**186 318**	**294 955**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**937 959**	**6 380 170**	**7 318 129**

Svein Ludvigsen
Styreleder

Sigfred Tellnes
Styremedlem

Torbjørn Pedersen
Styremedlem

Referat/protokoll fra årsmøte i Seksjonssameiet Vestre Murallmenning 15.

Tidspunkt: **Mandag 23. mars 2026, kl. 18:00**
Sted: **Betlehem, 1. etg.**

Følgende møtte til årsmøtet:

Ingunn Beate Tefre
Kirsten Boye Sætre
Eirik Brattli
Liv Kristiane Bugge
Svein Ludvigsen
Atle Heradstveit
Sigfred Tellnes

SAKSLISTE:

Sak 1. Konstituering og godkjenning

- Godkjenning av innkalling
  Innkalling enstemmig godkjent

- Valg av møteleder
  Svein Ludvigsen valgt som møteleder
- Valg av 2 personer til å signere årsmøtereferat
  Atle Heradstveit og Eirik Brattli signerer årsmøtereferat.

Sak 2. Årsmelding 2025

(Vedlegg)

Årsmelding enstemmig godkjent.

Sak 3. Regnskap 2025

(Vedlegg):
Regnskap 2025 enstemmig godkjent

Sak 4. Budsjett 2026

(Vedlegg)
Budsjett 2026 enstemmig godkjent

Sak 5. Forslag til styrehonorar for 2025

Det foreslås følgende honorar for sameiestyrets medlemmer:
Styreleder: kr 18.000,- pr. år.
Styremedlem: kr 9.000,- pr. år.
Varamedlem: 900,- pr frammøte.

En økning på ca 3,7 % fra året før

Forslag til styrehonorar for 2026 enstemmig godkjent.

Sak 6. Forslag til valg av styre

Styret består i dag av følgende personer: (alle valgt for 2 år i 2025)

- Sigfred Tellnes
- Svein Ludvigsen
- Torbjørn Pedersen

Følgende styremedlemmer går ut av styret pga flytting

- Torbjørn Pedersen

Styret forslår følgende representanter. Velges for 2 år:

- Eirik Brattli
- Kirsten Boye Sætre

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

- Forslag Ole Ragnar Nilsen

Eirik Brattli og Kirsten Boye Sætre er valgt inn i styret for sameiet for 2 år

Sak 7. Orienteringssak - Tak og fasadearbeid

I 2025 har Sameiet gjennomført et større Tak og fasade prosjekt.
Prosjektet startet i august 2025. Pr. nyttår var det meste ferdig.
Gjenstående sluttføres i første kvartal 2026. I den forbindelse ble det også tatt opp et lån i Sparebanken Norge på kr. 5,8 mill. Nærmere orientering på årsmøtet

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning.

Sak 8. Videre vedlikehold – diskusjon og innspill

Det er satt av et minimumsbeløp til vedlikehold i budsjettet men styret mener det er ansvarlig å også bruke av vedlikeholdsfondet til videre vedlikehold i 2026.

Styrets forslag er:

Heis, styreenhet	*1*
Innvendige ganger, maling og lamper	*2*
Dører og vinduer, kun helt nødvendig utskifting	*3*
Betongmaling over altan tak	
Innvendige ganger, brannvarsling	

Styrets forslag til prioritering av foreslått vedlikehold for 2026 godkjent av årsmøtet.

Kommentarer til vedlikeholdsbehov 2026:

Heisen trenger vedlikehold og service. Dørene åpner og lukker flere ganger og heisen fremstår som slitt. Dette tas opp ved neste heiskontroll.

Taklamper i innvendige ganger er utstyrt med lysrør og flere har laget merke i taket pga. varme. Ved oppussing av ganger bør disse byttes til LED lamper.
Styret arbeider vider med denne saken.

Maling av betongtak over altaner.
Styret innhenter pris på dette.

Årsmøtet ber seksjonseiere som har skillevegger på balkonger som at disse blir malt. Sameiet holder maling.

Nummerskilt ved inngangsdør i Skottegaten mangler.
Styret ber vaktmester ordne dette

Det bør installeres smekklås på dør til bod-gang, siden døren ofte er funnet ulåst.
Styret ber vaktmester ordne dette

Ringeklokkepanel ved inngangsdør i Skottegaten har dårlig lesbarhet på knappene.
Styret ber vaktmester undersøke om panelet kan friskes opp.

Atle Heradstveit

Sign

Eirik Brattli

Sign

Budsjettforslag 2026 Seksjonssameiet V. Muralmenning 15

Driftsutgifter

Fordeling	Konto					
		Fordeling 1	Fordeling 2	Fordeling 3	Fordeling 4	Totalsum
1	Strøm	15 000				15 000
1	Inv. vedlikehold	5 000				5 000
1	Heis service/vedlikehold	20 000				20 000
2	Renter lån Tak og fasadeprosjekt		348 000			348 000
2	Utv. vedlikehold		65 000			65 000
2	Avdrag lån/Avskrivninger		290 000			290 000
2	Avsetning utv.vedl.		0			0
3	Forretningsførsel			39 293		39 293
1	Vaktmestertjenester	116 532				116 532
2	Forsikring		100 034			100 034
4	Fibertjenester				117 588	117 588
1	Diverse utgifter	5 000				5 000
2	Styrehonorar inkl. a.g.a		40 000			40 000
		161 532	843 034	39 293	117 588	1 161 447

Husleiens fordeling

Beløpene fordeles etter følgende:
1 = fordeles på **leilighetenes** seksjonsbrøk, dvs. totalbeløp / 472,5 x leilighetens brøk
2 = fordeles etter sameiebrøk, dvs. beløp / 1000 x sameiebrøk
3 = fordeles med likt beløp pr. seksjon, dvs. beløp / 18
4 =Fibertjenester som deles likt på leilighetene

Inntekter

Seksjon nr.	Brøk av 1000	Beløp 1 pr. år	Beløp 2 pr. år	Beløp 3 pr. år	Beløp 4 pr. år	Årsleie	Forslag 2026 Beløp pr. mnd	Per i dag Beløp pr. mnd	Endring %	Endring beløp Beløp pr. mnd
1	320	0	269 771	2 183		271 954	22 663	21 370	6,0 %	1 293
2	120	0	101 164	2 183		103 347	8 612	8 124	6,0 %	488
3	100	4 273	84 303	2 183		90 760	7 563	7 143	5,9 %	420
4	29	9 914	24 448	2 183	7 839	44 384	3 699	3 529	4,8 %	170
5	35	11 965	29 506	2 183	7 839	51 494	4 291	4 092	4,9 %	199
6	29	9 914	24 448	2 183	7 839	44 384	3 699	3 529	4,8 %	170
7	29	9 914	24 448	2 183	7 839	44 384	3 699	3 529	4,8 %	170
8	29	9 914	24 448	2 183	7 839	44 384	3 699	3 529	4,8 %	170
9	35	11 965	29 506	2 183	7 839	51 494	4 291	4 092	4,9 %	199
10	29	9 914	24 448	2 183	7 839	44 384	3 699	3 529	4,8 %	170
11	29	9 914	24 448	2 183	7 839	44 384	3 699	3 529	4,8 %	170
12	29	9 914	24 448	2 183	7 839	44 384	3 699	3 529	4,8 %	170
13	31	10 598	26 134	2 183	7 839	46 754	**4 291**	4 092	4,9 %	199
14	30	10 256	25 291	2 183	7 839	45 569	3 797	3 623	4,8 %	174
15	35	11 965	29 506	2 183	7 839	51 494	4 291	4 092	4,9 %	199
16	30	10 256	25 291	2 183	7 839	45 569	3 797	3 623	4,8 %	174
17	30	10 256	25 291	2 183	7 839	45 569	3 797	3 623	4,8 %	174
18	31	10 598	26 134	2 183	7 839	46 754	3 896	3 717	4,8 %	179
	1000	161 532	843 034	39 293	117 588	1 161 447	97 182	92 294	5,3 %	4 888

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/927/0/0
Utlistet 16. september 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261070207	Grunneiendom	0	Ja	897,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8240000		99,9 %

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Begrensninger (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
60890000	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 838, KVARTAL NØSTEGATEN	3	200906305
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	4	-
15290000	30	BERGENHUS. GNR 164 OG 165, DOKKEN - NØSTEBUKTEN	3	199615958
4910000	30	BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN	3	-
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3	190001274
8250000	30	BERGENHUS. KLOSTERKVARTALET KLOSTERGATEN - VESTRE MURALLMENNINGEN	3	190710721
9910000	30	BERGENHUS. KLOSTERET, PARKERINGSANLEGG	3	199615601
60370000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 1000 MFL., JONSVOLLSKVARTALET	3	200719041

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/979	139293169-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.01.2024	202317735
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	201823430
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	201413075
165/974	139293126	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.12.2020	202024029
165/974	300845610	-	Enebolig	Rammetillatelse	17.12.2020	202024029
165/856	139292030-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	18.02.2026	202517117
165/857	139292049-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	06.05.2026	202518417
165/691	139290402-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	24.10.2025	202510718
165/912	139292502-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	06.03.2026	202516744
165/803	139291522-1	Påbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	23.02.2023	202006560
165/803	139291522-2	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	01.09.2023	202216772
165/950	139292847-1	Underbygg	Enebolig	Rammetillatelse	11.07.2025	202511933

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 16. september 2026

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

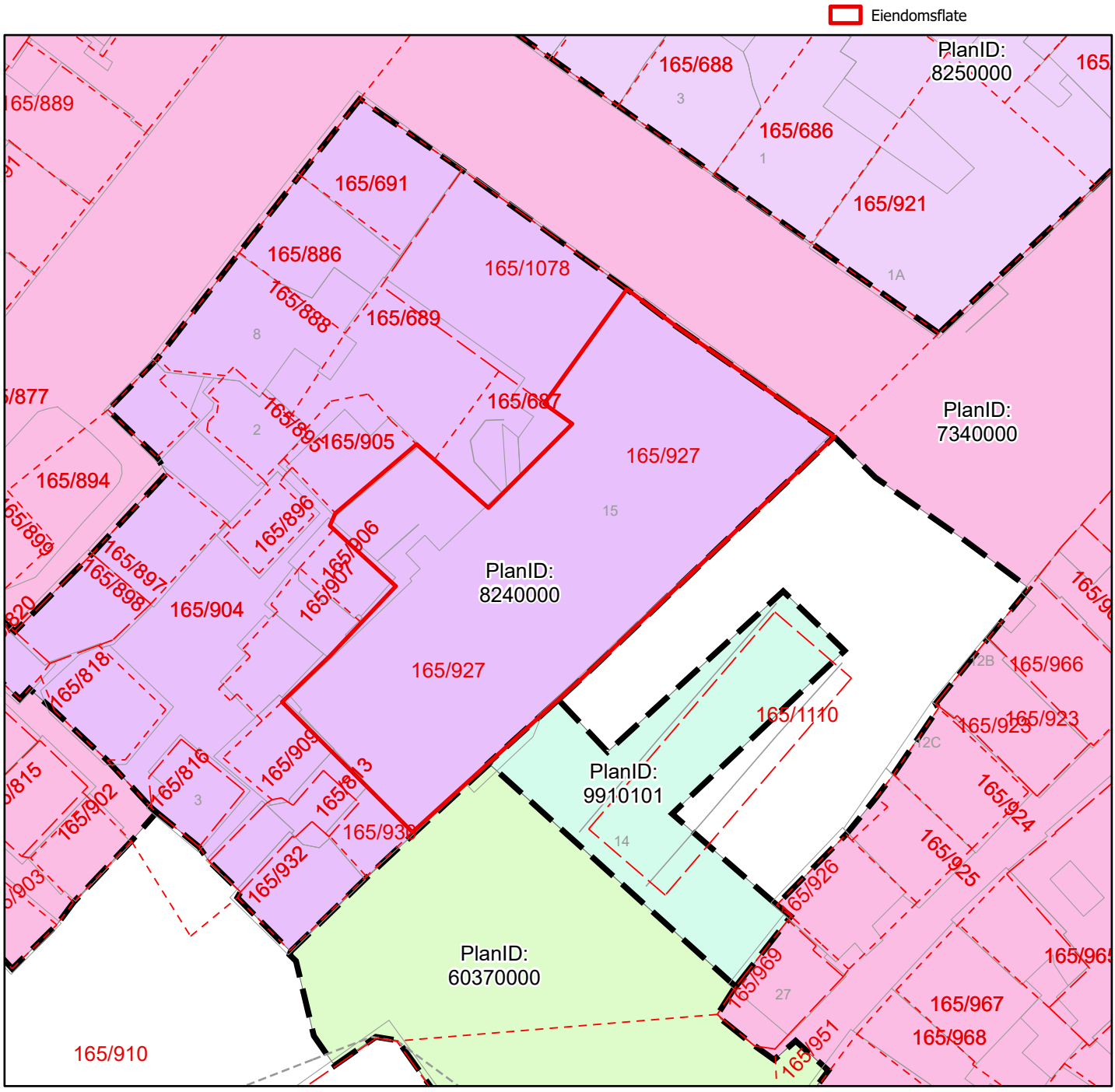
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 9910101,7340000,8240000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

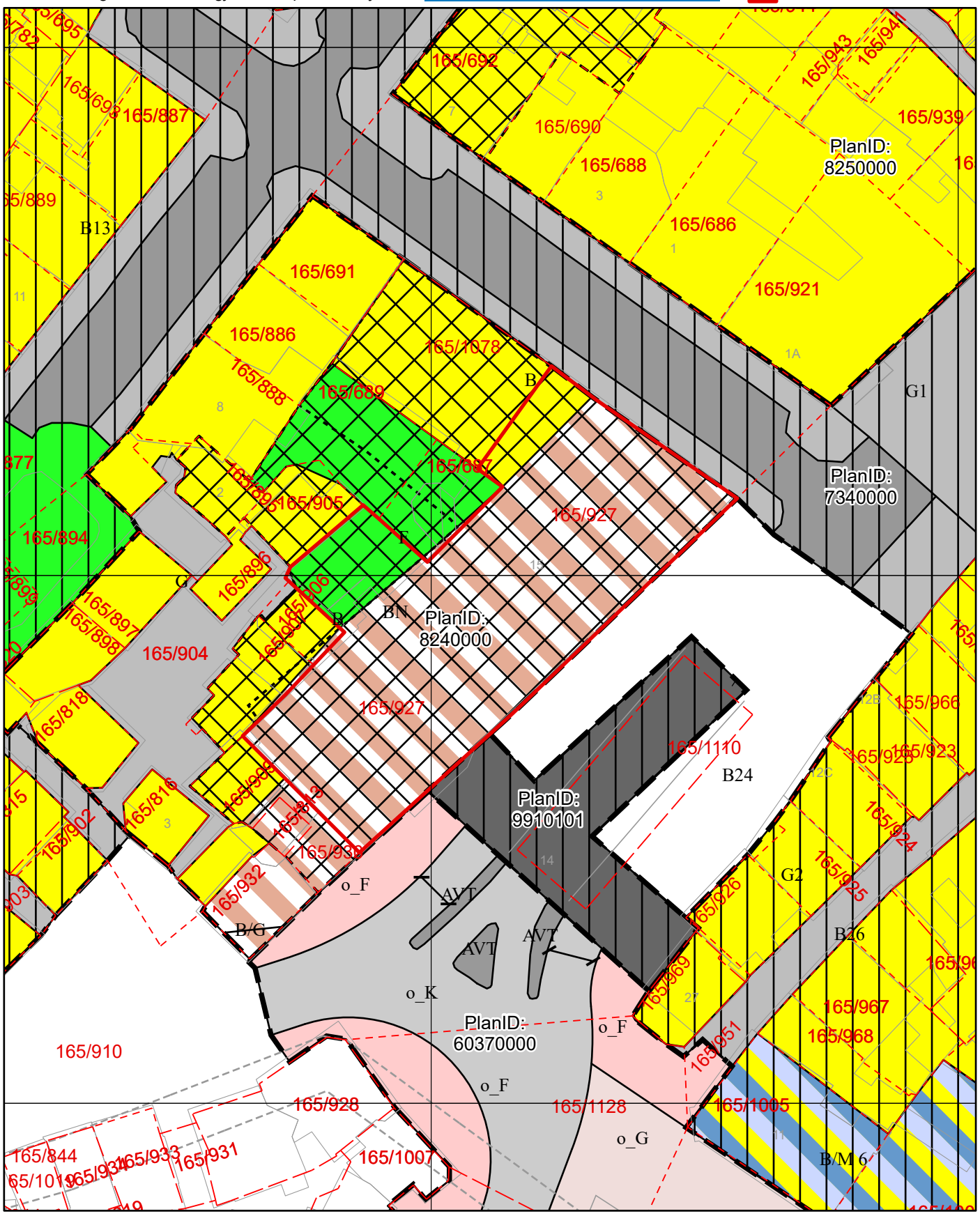
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N

PlanID(er): 9910101,7340000,8240000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1221 - Regulert senterlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Begrensningsområde gammel lov

660 - Bevaringsområder

662 - Bevaring av anlegg

800 - Fornyelsesområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gangveg

Gatetun

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Annet friområde

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:500 Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Dato: 16.09.2026 Adresse: Vestre Murallmenningen 15

PlanID(er): 9910101

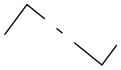
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE

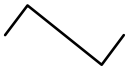

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål


662 - Bevaring av anlegg


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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


Annet trafikkområde

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 16.09.2026

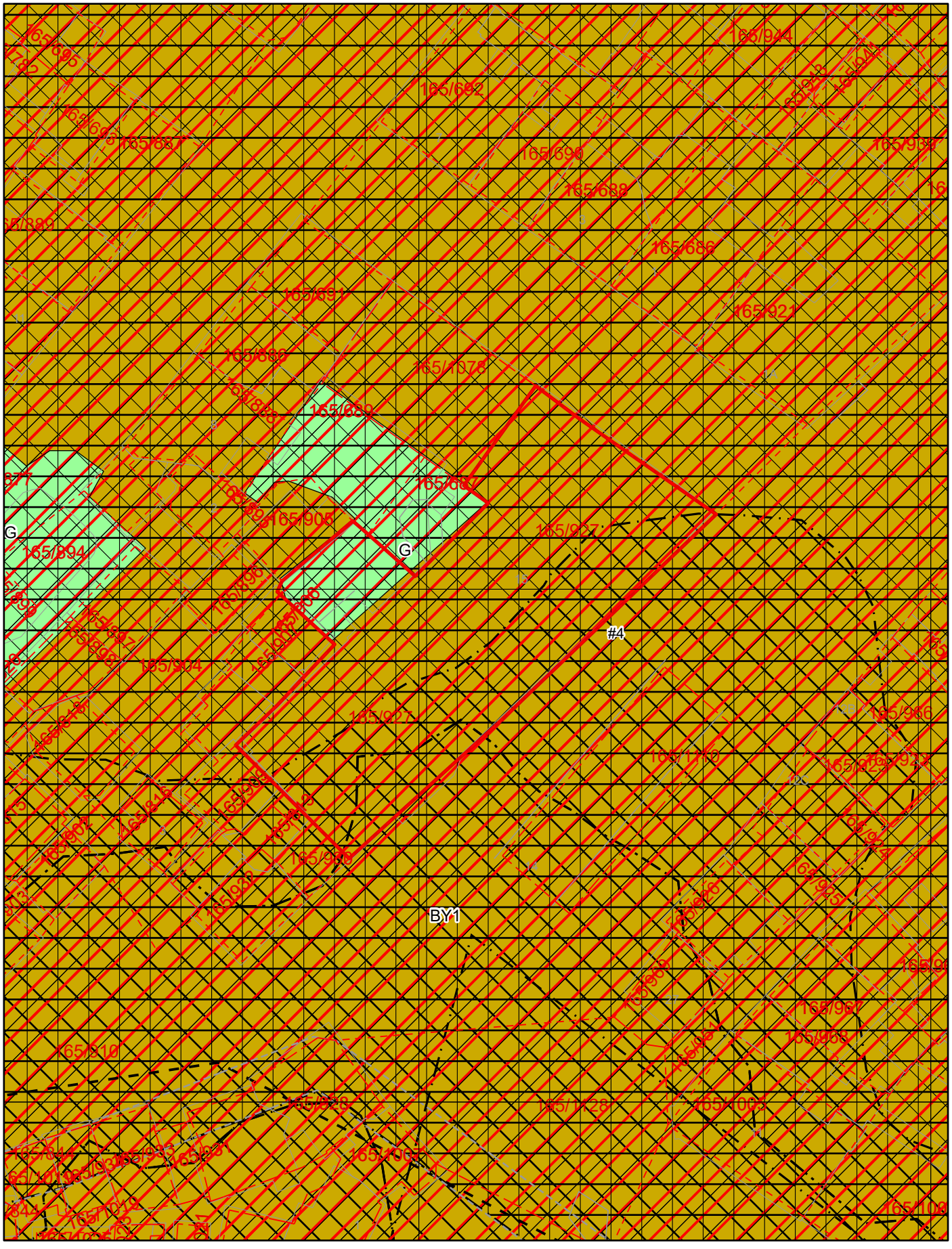
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/927/0/0
Adresse: Vestre Murallmenningen 15

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense


Angitthensyn kulturmiljø


Båndleggingsone


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

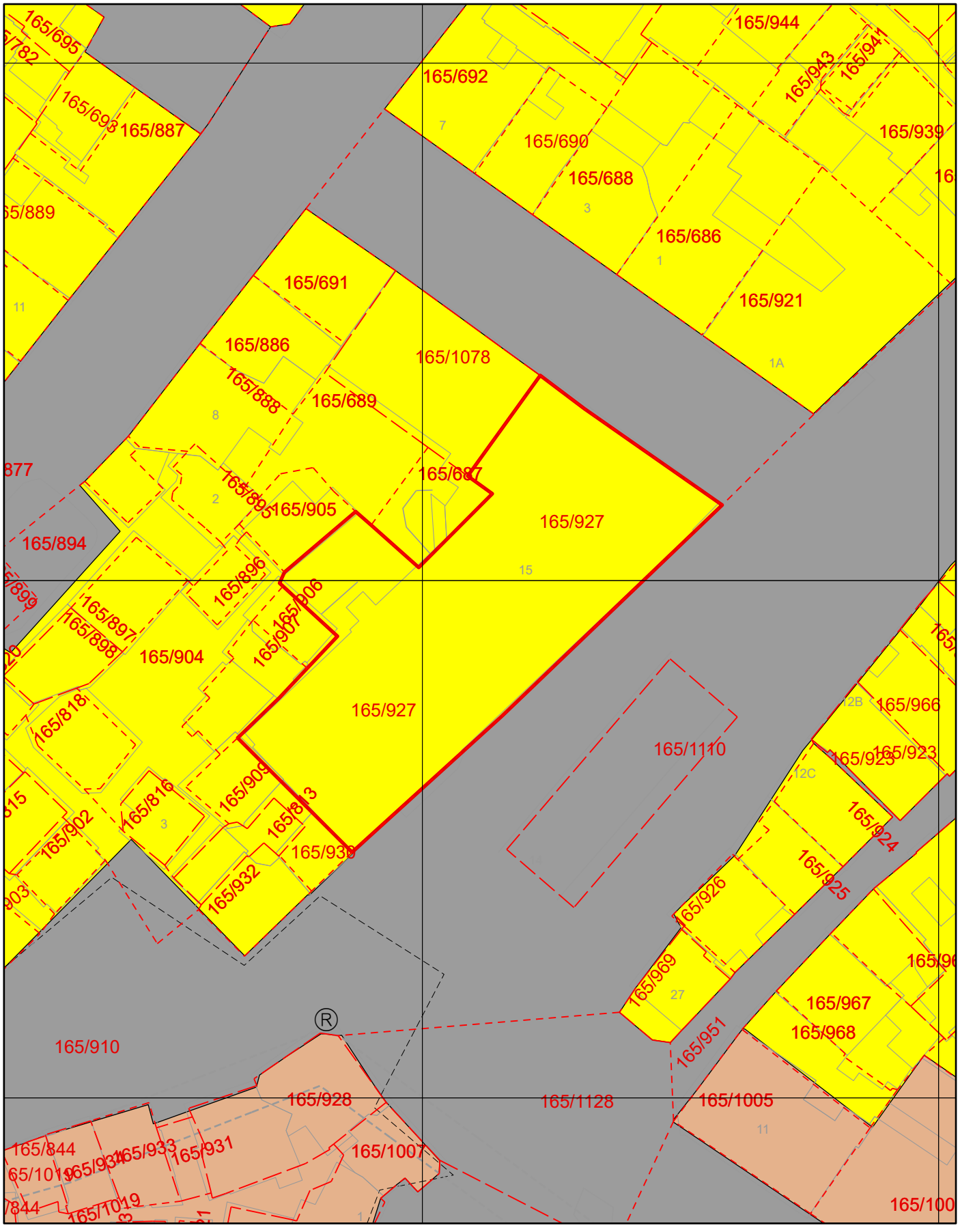
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 16.09.2026

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

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Annet byggeområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

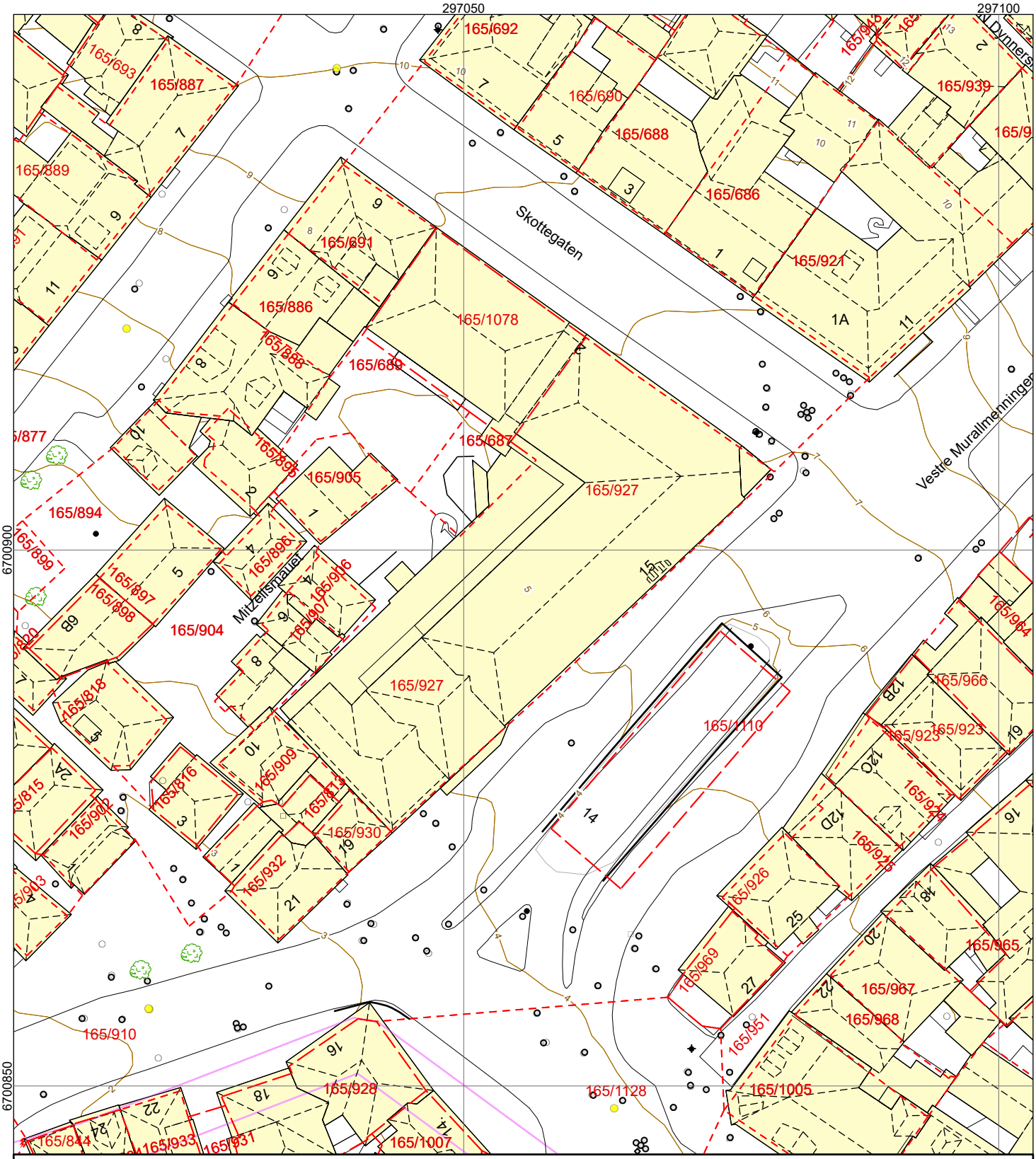
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/927/0/0
Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

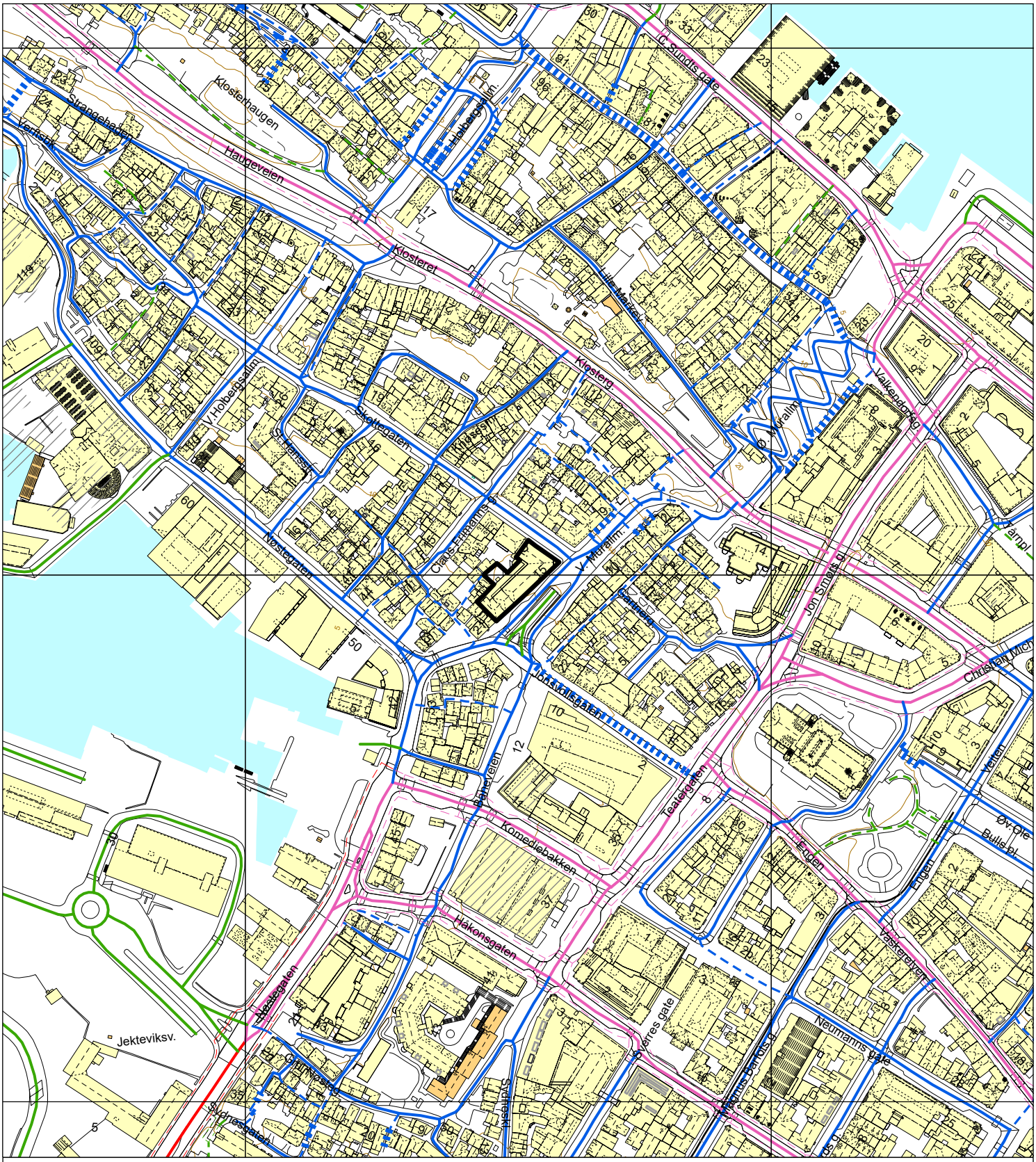
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 16.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/927/0/0
Adresse: Vestre Murallmenningen 15

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skottegaten 2, 5011 Bergen
Gnr. 165, Bnr. 927, Snr. 5, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260503

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
