PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

JONAS REINS GATE 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164,164, bnr. 1310,1310, snr. 0,1

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3302 **Eiendomsverdi ref nr:** QV1874

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

KNUT FARESTVEDT
TAKSTINGENIØR/BYGGMESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

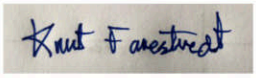
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 1. etasje.
Inneholder: Entre/kjøkken og stue, bad/vaskerom
og 2 stk. soverom.

Opplyst at leiligheten ble oppgradert/rehabilitert i 2015.
Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre
detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod med utvendig adkomst på 4 m².
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold
til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Bygård over 6 plan + u-etasje. Bygningen har heis.
Bygget 1915, opplyst rehabilitert og påbygget i 2014-2015.

Fundamenter på antatte faste masser.
Grunnmur av gråstein, kalket/pusset.
Murhus med pusset/overflatebehandlet fasader.
Saltak tekket med skifer.

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

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Tomtearealet på 253.8 m² er felles for sameiet.
Hovedsakelig bebygget areal, felles bakgård.

Attraktiv beliggenhet på Nygårdshøyden i Bergen sentrum.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

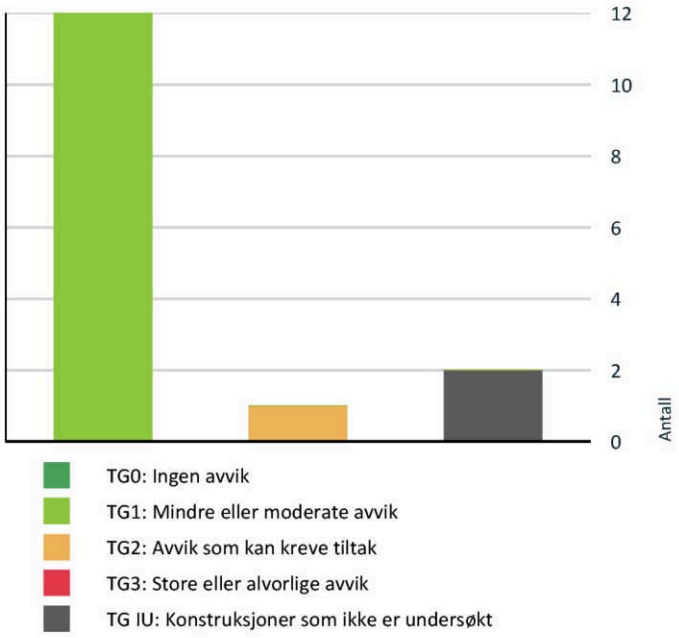
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Slett huntonit dør med felt av isolerglass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs eik parkett.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt. Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Gulvvarme. Avtrekkventil. Malt platekledning med spotlights i tak.
Inneholder: Vegghengt toalett, dusjnsje med glass skyvedør, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning innvendig tak med spotlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).
- Fare for at vann ikke går til sluk pga høyde på terskel dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusjnisje med glass skyvedørdør, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin og sentral/skap for rør i rør system.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra omkledningsrom.
Fuktmåling ved bruk av pigger er ikke mulig å gjennomføre i åpnet hull da det er viser seg at stender i veggen er av stål.
Det ser dog tørt og ok ut i åpnet hull.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyglans fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap. Watergaurd (lekkasjesikring).

Normal bruksslitasje.

1-stavs eik parkett på gulv, malt platekledning på vegger/tak. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendig avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Filter er opplyst å være skiftet 2 gang pr. år.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming via konvektor i stue.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning via luft-til-vann-pumpe.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert/tilstandsvurdert da det er felles for sameiet, følgelig settes TGUI.

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 med automatsikringer plassert i omkledningsrom.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent. Det er dog utført egen el-kontroll/ tilstandsrapport av Aritech Bergen AS den 14.04.2026 (se vedlegg).
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja. Det er dog utført egen el-kontroll/ tilstandsrapport av Aritech Bergen AS den 14.04.2026 (se vedlegg).
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Elektrisk anlegg er fra byggeår.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = I følge Aritech Bergen AS er dokumentasjon for det elektriske anlegget ok.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder, da den er tilknyttet et felles anlegg.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Info:
Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

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

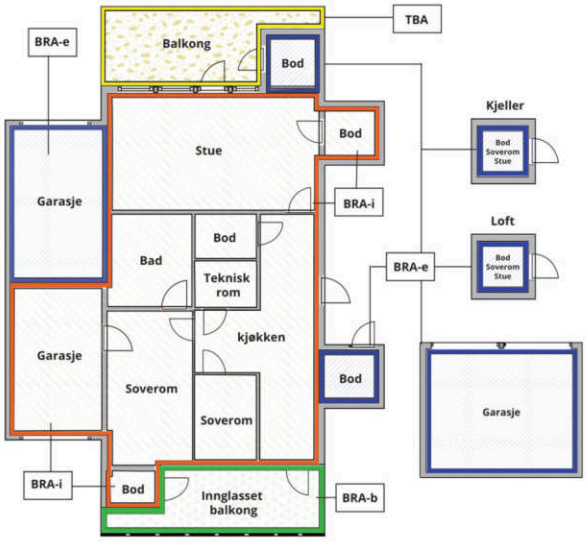
Hva er måleverdig areal?

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)**
Ekstern bod		4		4	
1. etasje	57			57	
SUM	**57**	**4**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Ekstern bod		1 stk. ekstern bod	
1. etasje	Entré/gang, 2 stk. soverom, omkledningsrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 5,70 m²
- Soverom 7,20 m²
- Soverom 10,40 m²
- Omkledningsrom 2,30 m²
- Bad/vaskerom 4,80 m²
- Stue/kjøkken 23,80 m²

- Ekstern bod med utvendig adkomst på ca. 4,00 m² (BRA-e)

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

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

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

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Marie Gjøsæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1310	0	0	253.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Jonas Reins gate 19

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1310	0	1		Ambita	Eiet

Adresse
Jonas Reins gate 19

Hjemmelshaver
Gjøsæter Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til på Nygårdshøyden i Bergen sentrum.
Kort gangavstand til Universitetet i Bergen, høyskoler, Bergen Storsenter, jernbanestasjon og øvrige servicetilbud i sentrum.
Nærhet til grøntområder som Nygårdsparken og Botanisk hage.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.
Hovedsakelig bebygget areal, felles bakgård.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
El- Kontroll fra Aritech Bergen AS			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	10.04.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier.
3	11.04.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier
4	14.04.2026	El-Kontroll
5	14.04.2026	Ettersendt opplysning vedr bad

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QV1874

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Aritech Bergen AS



Jonas Reins gate 19

Jonas Reins gate 19, 5007 Bergen

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 14.04.2026

ID 1638388

Kunde:	Marie Gjøseter
Kontroll utført av:	Kenneth Nepstad
Kontrollforetak:	Aritech Bergen AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	0	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

TG1 **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

TG IU **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Rapportens hoved konklusjoner

Leiligheten er oppført i 2015. Det elektriske anlegget vurderes som relativt nytt og er, basert på visuell kontroll og stikkprøvekontroll, i samsvar med gjeldende krav i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) med tilhørende norm NEK 400, slik det er forventet ut fra anleggets alder. Det ble registrert ett mindre avvik i sikringsskapet. Avviket vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets sikkerhet eller funksjon, men bør utbedres i henhold til gjeldende regelverk. For øvrig fremstår installasjonen som fagmessig utført og i meget god teknisk stand.

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklistpunkt fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetrakninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklistepunkt i tillegg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Aritech Bergen AS
bergen@aritech.as
53404240
Kolsgogheiane 6 , 5210 Os

IK ansvarlig: Kenneth Nepstad
kenneth.nepstad@aritech.as
92836331

Om rapporten

Kontroll dato: 14.04.2026 Rapport er gyldig til 14.04.2027

Sted: Jonas Reins gate 19 , 5007 Bergen
Gårds- og bruksnummer: 4601-164/1310

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Kenneth Nepstad
kenneth.nepstad@aritech.as
92836331

Sertifiseringsnr. 405-2-3 avhending: DNV-NA-20049
Utløpsdato: 25.11.2030

Selger

Marie Gjøseter
Marie.Gjoseter@vlfk.no
41444265

Jonas Reins gate 19
5007 Bergen

Oppdragsgiver:
Maria Gjøseter
Marie.Gjoseter@vlfk.no
41444265
Jonas Reins gate 19 , Bergen 5007

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 2015
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2025

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå B
Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres

TG1

Åpent el-avvik

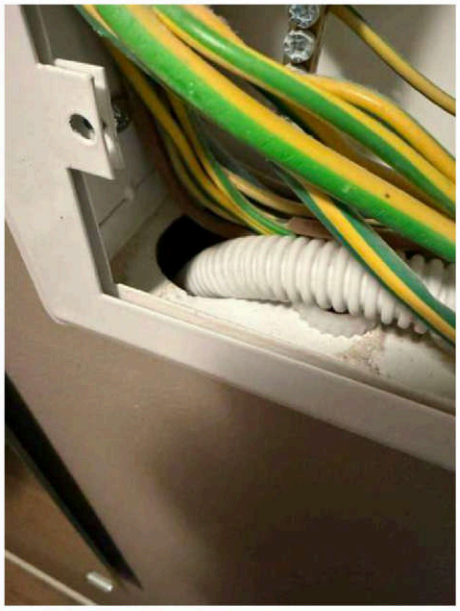
Avvik opprettet **14.04.2026**

Avvik lukket **-**

ID 1638425 - [c] Det mangler forskriftsmessig tetting

Kommentar

Innføringer for kabel/rør i skap var ikke tettet. Gjelder i bunnen av skapet. For å opprettholde brannsikkerhetsmessige egenskaper, skal sikringsskapet ikke svekkes med utettheter.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg
Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon	Sjablongpris	Forbehold i sjablongprising
Sikringsskap	1000-5000 + mva	Ingen

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	**I 2015**
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	**JA. Bod 2025**
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	**JA**
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	**Grunn installasjon Los Elektro AS 2015. Mindre service jobb Aritech Bergen AS 2025.**
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	**NEI**
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	**JA**
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	**NEI**
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	**NEI**
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	**NEI**
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**NEI**

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Sikringsskap*
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Installasjon fra 2015*
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Downlights Bad fra 2015*
4. Varmekabler	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Varmekabler bad fra 2015*
5. Varmeovner	
6. VVB	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: VVB fra 2015*
7. Varmepumpe luft til luft	**Tilstandsgrad: TG1** *Kommentar: Fra 2015*
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

Sjekklistepunkter

a. Dokumentasjon

OK
Kommentar: Fra Bygge år 2015- Los Elektro AS Liten endring 2025: Aritech Bergen AS Kunde har fremvist dokumentasjon. Alt ok

Åpne avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

b. Jording og utjevning

OK
Kommentar: OK

Åpne avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

c. Inntak og fordelinger

Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
Kommentar: Et avvik. Ellers ok.

Åpne avvik
TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik
TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

d. Materiell og utstyr

OK
Kommentar: ok

Åpne avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg

OK
Kommentar: ok

Åpne avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Totale avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Lukket avvik
TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

f. Belysning	OK *Kommentar: ok*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
g. Elektrisk varme herunder også skjult varme	OK *Kommentar: Varmekabler fra byggeår 2015 på Bad. OK Varmesentral/pumpe med balansert ventilasjon.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
h. Elbil ladeanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) *Kommentar: Ikke aktuelt*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) *Kommentar: Ikke aktuelt*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
j. Ekom	OK *Kommentar: Fiber*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

k. Smarthusløsninger	OK *Kommentar: Styring for varmepumpe og balansert ventilasjon.*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
l. Brannvarsling	OK *Kommentar: OK*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
m. Diverse	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) *Kommentar: Ikke aktuelt*
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 **Lukket avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	**Totale avvik** TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

Analysenivå

Analysenivå	Beskrivelse
1	Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
2	Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprises kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

© Aritech Bergen AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260171
Addresse	Jonas Reins gate 19		
Postnr.	5007	Sted	BERGEN
Selgers navn	Marie Gjøsæter		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1650090

Våtrom

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

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

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

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

Beskrivelse:

Det er dokumentert rust på stålsøyler i sameiet. Per dags dato er dette ein orienteringssak for styret, men det vil bli diskutert på årsmøtet ang når dette skal ordnes - for eksempel vår 2027.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bygget, inkludert kjeller vart totalrenovert i 2015.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Ekstra stikkontakt til bod.

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:

Samsvarserklæring frå Aritech.

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?:

Aritech Bergen AS - 10.04.26.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik.

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

Av hvem?:

AOG - Anders O. Grevstad utfører årlig kontroll i sameiet, ventilasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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?:

Høyeste årsmiddelverdi: 9 Bq/m^3. Høyeste måleverdi: 12 Bq/m^3.

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

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

Beskrivelse:

Som nevnt tidligere, kan vedlikehold av stålsøyler medføre evt. økte felleskostnader, men dette vil bli diskutert på neste årsmøte, mai 2026.

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 12.04.2026

Signert av *Marie Gjøsæter*

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280155**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139841190**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **1310**
Seksjonsnummer **1**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1915**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarma bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,64 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
115,29 kWh/m²	**6 572 kWh**



Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindauge **Ja**	Golv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no

Jonas Reins gate 19

Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 151 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Metis privatistskole 410 elever	5 min 0.4 km
Bergen Private Gymnas	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nygård Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nygård Linje 1	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 0.8 km
Bergen Flesland	22 min

BARNEHAGER

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 38 barn	8 min 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (... 70 barn	8 min 0.7 km
Sammen Jekteviken barnehage (1-5 å... 100 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Strømgaten	3 min
Rema 1000 Lars Hilles Gate	4 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

Bergen Storsenter	8 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	6 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	8 min

SPORT

Studentsenterets idrettshall	4 min
Bergen maritime vid. skole	6 min
NEXT Bergen	5 min
SATS Bergen LHG	5 min

«En fin plass med flott beplantning, fin park og historiske bygninger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

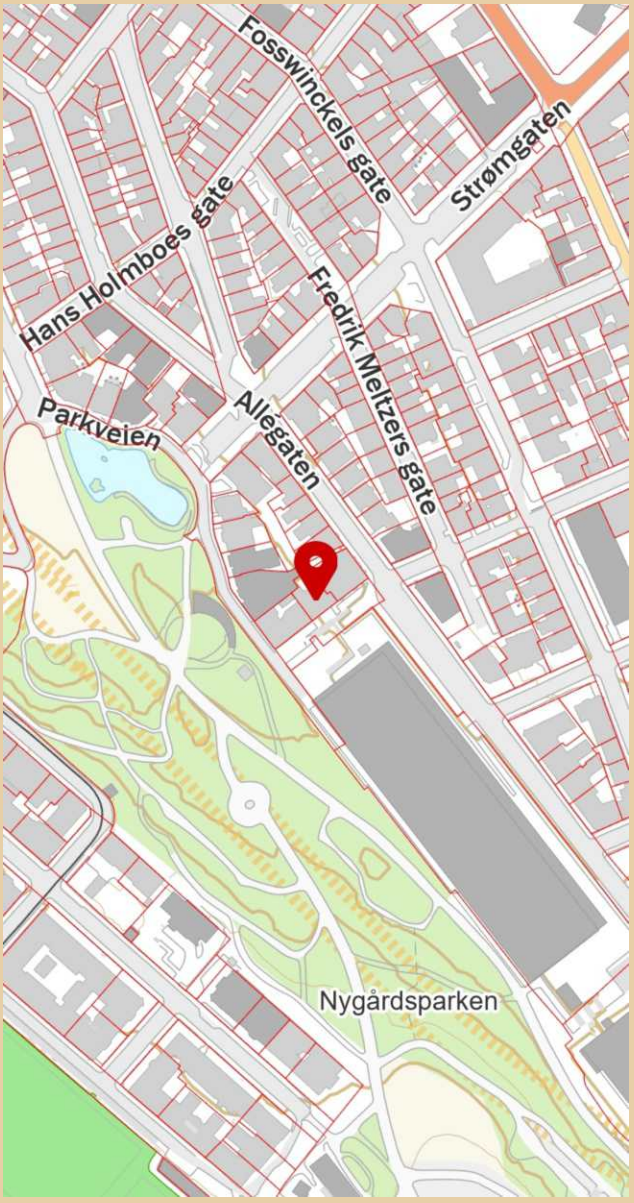
Shoppingutvalg
Bra 73/100

—

Trafikk
Lite trafikk 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

SAMEIEVEDTEKTER

for

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.04.2015

Oppdatert på ordinert sameiermøte 11.04.2018

§ 1 «Boligsameiet Jonas Reinsgate 19»

Sameiets navn er «Boligsameiet Jonas Reinsgate 19».

Sameiet består av de seksjoner av eiendommen gnr. 164, bnr.1310 i Bergen som er seksjonert i henhold til oppdelings- begjæring datert 25.04.2015

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 10.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 164, bnr. 1310, og et seksjonsnr., spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig, med tilsluttede arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i §1 omhandlede oppdelingsbegjæring. Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere minst èn kjellerbod.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 Meldeplikt til styret ved bygningsmessige arbeider m.v.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang større bygningsmessige arbeider, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal den enkelte seksjonseier melde fra skriftlig til styret.

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når 1 sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 7 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen. På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret

2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.

3. Budsjett

4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse

5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

B. Endring i vedtektene.

C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 8 Styret

Til å forestå driften av Sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av ett medlem og en styreformann. Videre velges varamenn i det antall sameiermøtet bestemmer. Sameiermøtet utpeker ved særskilt votering styrets formann. Styret inkludert varamedlem skal minimum bestå av tre personer.

Styremedlemmenes funksjonstid er normalt to år. Formann, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede (dette inkluderer også varamedlem).

Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om

de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsførere og vaktmester, og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Vedtakt i styremøte treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameieren og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.

Styremøte avholdes når formann eller et styremedlem finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av statsautorisert revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 10 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling forskuddsvis hver måned.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 11 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd. Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved

tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 27, 1. ledd, jfr.

§ 6, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. eierseksjonslovens § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. eierseksjonslovens § 26, 1. ledd.

§ 12 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 13

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Bergen byrett som verneting.

§ 14

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
BOLIGSAMEIET JONAS REINSGATE 19

Det innkalles til ordinært årsmøte 22. mai 2025

Møte blir digitalt og link til møte blir sendt på e-post eller sms.

Høringsperioden varer fra kl. 08.00 19.05.25 til kl. 15.00 20.05.25

I høringsperioden kan man stille spørsmål eller kommentere sakene.

Styret (evt. BOB) vil da kunne komme med et svar.

Avstemningsperiode fra kl. 08.00 21.05.24 til kl. 15.00 22.05.25

I avstemningsperioden kan man logge seg på for å avgi sin stemme i sakene.

Det vil ikke være mulig å logge på det digitale årsmøte før høringsperioden har startet.
Brukerveiledning for hvordan man deltar på digitalt årsmøte er vedlagt i innkallingen. Dersom noen har behov for hjelp av BOB til å logge seg på kan dere ta kontakt i arbeidstiden.

DAGSORDEN

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent/protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret

3 Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt andre utvalg

5 Valg av styre

6 Innkomne saker

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2024.

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt andre utvalg

Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til og med ordinært årsmøte 2025. Styret har i budsjettet forslått en økning fra 20.000,- i 2024 til 21.000,- i 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til kr 21 000. Honoraret fordeles internt av styret.

5. Valg av styre

Styret i Sameiet Jonas Reinsgate 19 har følgende besetning før årsmøtet:

Eivind Netland, Styreleder – på valg (1 år igjen)

Marie Gjøsæter, Styremedlem – ikke på valg (1 år igjen)

Haakon Walseng, Styremedlem – ikke på valg (1 år igjen)

Forslag til nye styremedlemmer:

Eivind Netland har sagt seg villing til å ta en ny periode og kan velges

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

…

FULLMAKT

Jeg _____ eier av seksjon nr _____

har ikke mulighet til å møte på årsmøte.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Årsrapport for 2024 fra styret i Sameiet Jonas Reinsgate 19

Sameiets virksomhet

Sameiet Jonas Reinsgate 19, gnr 164 og bnr 1310, består av 14 boligseksjoner. Sameiet har som mål å holde god standard og å ivareta seksjonseiernes verdier i Jonas Reinsgate 19. I tillegg skal sameiet ivareta seksjonseiernes felles interesser samt drift av eiendommen.

Styret

Styreleder: Eivind Netland
Styremedlem: Marie Gjøsæter
Styremedlem: Haakon Marek Walseng

Det har vært avholdt tre styremøter i løpet av 2024, der sakene stort sett har dreid seg om avgjørelser rundt vedlikehold og budsjett.

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag

Når det gjelder regnskapet for 2024 traff vi rimelig greit i forhold til budsjett, der et av målene var å få økt disponible midler. Vi hadde noen uforutsette vedlikeholdsutgifter til heis og brannanlegg etter pålegg i servicerapporter. Blant annet har vi måttet installere brannvarsler i strømskapet ved inngangen og fikset på noen av sensorene som henger i bodområdet. Vi har også hatt ekstraordinære utgifter ifm heisstans og bytte av reservestrøm i heis. Styret har i 2024 reforhandlet noen av de faste service- og vedlikeholdsavtalene til sameiet, og fått noe gunstigere avtaler. I tillegg har det vært adskillig lavere utgifter til strøm enn beregnet i budsjettet 2024.

Styret har fått gjennomført radonmåling i bygget. Dette ble gjort for å få en ide om hvilke verdier vi ligger på i tilfelle vi måtte gjøre tiltak. Sensorer ble plassert i tre av leilighetene i nedre del av bygget fra desember til midten av februar, og resultatet av disse viser heldigvis lave verdier radon. Målingen ble analysert av laboratoriet Radonova, og viste at vi ligger på ca 1/10 av det som medfører tiltak. Årsverdien for tiltak er 100 Bq/m^3, mens vi lå på 10 Bq/m^3. De aktuelle eierne der målingene ble utført har fått resultatene fra Radonova, samt at de ligger i styreportalen.

I budsjettet for 2025 vedtok styret en økning i fellesutgifter på 6,3% i snitt for hver eier. Siden fellesutgiftene ikke ble økt i 2024, mener styret denne økningen er innenfor selv om den ligger noe over konsumprisindeksen. Hovedgrunnen er at Styret ønsker å øke avsetning til vedlikehold for 2025. Dette både til uforutsette vedlikeholdsutgifter og saker vi vet kommer på lengre sikt. Som nevnt før, er styrets holdning at de som til enhver tid har eierskap i bygget, skal ta del i kostnaden med å vedlikeholde. I motsetning til at hver enkelt må betale en stor engangssum den dagen huset skal males eller wire i heisen må byttes.

Ved årsskiftet hadde sameiet opparbeidet disponible midler til vedlikehold på ca. 400 000.

Vi har noen kjente vedlikeholdssaker i 2025 allerede. Bl.a. har vi hatt taktekker på plass for å tette en lekkasje i en glasskuppel mellom entré og 1. etasje. Dette var dessverre mislykket, og vi må ha en runde til for å finne kilden til lekkasjen.

Heiskontrollen har gjennom årets kontroll avdekket en lite avvik på wire i heisen som Scanheis nå har justert og rettet opp i.

I forbindelse med at måker lager reir på taket og angriper beboboere som oppholder seg på takterrasse, eller skal inn og ut av leilighetene, har styret gått til innkjøp av diverse måkeskremmere for å få bukt med problemet.

Vi kommer også til å få utført en større rengjøring av tak, takterrasse, fasade og inngangsterrassene nå i løpet av våren.

Bergen 27. april 2025

Eivind Netland
Styreleder Sameiet Jonas Reinsgate 19

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	398 556	398 556	399 000	424 000
Sum inntekter		**398 556**	**398 556**	**399 000**	**424 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	22 000	18 000	20 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	3	3 102	2 538	2 600	3 000
Felles strøm og varme		22 201	21 314	40 000	30 000
Andre driftskostnader	5	159 789	213 816	177 000	184 700
Vedlikehold	6	53 843	69 084	67 000	97 600
Forretningsførsel		40 608	38 751	38 700	43 500
Forsikring		40 499	36 925	40 000	43 500
Sum driftskostnader		**342 042**	**400 428**	**385 300**	**423 300**
Driftsresultat		**56 514**	**-1 872**	**13 700**	**700**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		14 397	9 065	0	0
Andre renteinntekter		407	231	0	0
Sum finansinntekter		**14 804**	**9 296**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	48	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**48**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**14 804**	**9 248**	**0**	**0**
Resultat		**71 318**	**7 376**	**13 700**	**700**
Til/fra annen EK		71 318	7 376	0	0
Sum disponeringer		71 318	7 376	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		7 441	6 404
Andre fordringer		2 526	0
Sum fordringer		**9 967**	**6 404**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		379 061	311 717
Sum bankinnsk. og kontanter		**379 061**	**311 717**
Sum omløpsmidler		**389 028**	**318 121**
SUM EIENDELER		**389 028**	**318 121**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 463	285 145
Sum opptjent egenkapital		**356 463**	**285 145**
SUM EGENKAPITAL		**356 463**	**285 145**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		3 500	0
Leverandørgjeld		0	10 544
Skyldige off. myndigheter		2 820	2 538
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		20 000	18 000
Annen kortsiktig gjeld		6 245	1 894
Sum kortsiktig gjeld		**32 565**	**32 976**
SUM GJELD		**32 565**	**32 976**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**389 028**	**318 121**

Bergen,
Styret for Boligsameiet Jonas Reinsgate 19

Eivind Netland	Marie Gjøsæter	Haakon Marek Walseng
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	380 076	380 076	380 000	404 000
3817	Internett	18 480	18 480	19 000	20 000
Sum felleskostnader		**398 556**	**398 556**	**399 000**	**424 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	20 000	18 000	20 000	21 000
5331	Avsetning styrehonorar	2 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**22 000**	**18 000**	**20 000**	**21 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6326	Snømåking og brøyting	8 125	6 250	3 000	6 000
6336	Service brann	23 548	10 718	11 500	15 900
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	974	0	0	0
6346	Radon	2 018	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	0	12 078	27 500	0
6372	Heis	49 735	29 163	29 500	32 300
6374	Ventilasjon	0	93 573	32 000	40 500
6376	Vaktmestertjenester	55 300	43 622	27 500	55 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	10 000	15 000
6391	Varme og sanit?r	0	0	11 000	0
6395	Sprinkler	0	0	6 000	0
6906	Internett/bredbånd	19 152	18 312	19 000	20 000
7779	Andre gebyr	938	100	0	0
Sum driftskostnader		**159 789**	**213 816**	**177 000**	**184 700**

Note 6 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602	Vedlikehold rør og sanitær	43 007	69 084	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 081	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	7 000	7 600
6606	Vedlikehold heis	6 755	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	10 000	15 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	50 000	75 000
Sum vedlikehold		**53 843**	**69 084**	**67 000**	**97 600**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**285 145**	**277 769**
Periodens resultat	71 318	7 376
Endring i disponible midler	**71 318**	**7 376**
Disponible midler 31.12.	**356 463**	**285 145**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-413 - Års...

Name	Date
Walseng, Haakon Marek	**2025-04-24**

Identification

bankID Walseng, Haakon Marek

Name	Date
Netland, Eivind	**2025-04-22**

Identification

bankID Netland, Eivind

Name	Date
Gjøsæter, Marie	**2025-04-17**

Identification

bankID Gjøsæter, Marie

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Protokoll

Årsmøte 22.05.2025

Det ble avholdt digitalt årsmøte i Boligsameiet Jonas Reinsgate 19 (org.nr. 915866263)
22-05-2025 - 22:00

Det innkalles til ordinært årsmøte 22. mai 2025
Møte blir digitalt og link til møte blir sendt på e-post eller sms.
Høringsperioden varer fra kl. 13.00 21.05.25 til kl. 22.00 21.05.25 I høringsperioden kan man stille spørsmål eller kommentere sakene.
Styret (evt. BOB) vil da kunne komme med et svar.
Avstemningsperiode fra kl. 10.00 22.05.24 til kl. 22.00 22.05.25 I avstemningsperioden kan man logge seg på for å avgi sin stemme i sakene.
Det vil ikke være mulig å logge på det digitale årsmøte før høringsperioden har startet.
Brukerveiledning for hvordan man deltar på digitalt årsmøte er vedlagt i innkallingen.
Dersom noen har behov for hjelp av BOB til å logge seg på kan dere ta kontakt i arbeidstiden.

Antall deltakere: 6 **av** 14

Følgende saker ble behandlet:

1. Dagsorden

1.1. Godkjenning av innkalling
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner innkallingen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 6 for, 0 i mot og 0 blank

1.2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall som deltok på årsmøte vil bli skrevet i årsmøteprotokollen.

1.3. Valg av møteleder
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til møteleder er styreleder

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 6 for, 0 i mot og 0 blank

1.4. Valg av referent/protokollfører
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til protokollfører er Marie Gjøsæter

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 6 for, 0 i mot og 0 blank

1.5. Valg av protokollunderskriver
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til protokollunderskrivere er Marie Gjøsæter og Haakon Marek Walseng

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 6 for, 0 i mot og 0 blank

1.6. Godkjenning av dagsorden
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner dagsorden.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 6 for, 0 i mot og 0 blank

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2024.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

4. Styrehonorar
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til styrehonorar er kr 21 000. Honoraret fordeles internt av styret

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 1 blank

5. Valg av styre

Styret i Sameiet Jonas Reinsgate 19 har følgende besetning før årsmøtet:
Eivind Netland, Styreleder – på valg (1 år igjen)

Marie Gjøsæter, Styremedlem – ikke på valg (1 år igjen)
Haakon Walseng, Styremedlem – ikke på valg (1 år igjen)

Forslag til nye styremedlemmer: Eivind Netland har sagt seg villing til å ta en ny periode og kan velges

5.1. Valg av styreleder

Eivind Netland har sagt seg villing til å ta en ny periode og kan velges

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til styreleder er Eivind Netland

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 4 for, 0 i mot og 2 blank

6. Andre/innkomne saker

Ingen innmeldte saker

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Årsrapport for 2024 fra styret i Sameiet Jonas Reinsgate 19

Sameiets virksomhet

Sameiet Jonas Reinsgate 19, gnr 164 og bnr 1310, består av 14 boligseksjoner. Sameiet har som mål å holde god standard og å ivareta seksjonseiernes verdier i Jonas Reinsgate 19. I tillegg skal sameiet ivareta seksjonseiernes felles interesser samt drift av eiendommen.

Styret

Styreleder: Eivind Netland
Styremedlem: Marie Gjøsæter
Styremedlem: Haakon Marek Walseng

Det har vært avholdt tre styremøter i løpet av 2024, der sakene stort sett har dreid seg om avgjørelser rundt vedlikehold og budsjett.

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag

Når det gjelder regnskapet for 2024 traff vi rimelig greit i forhold til budsjett, der et av målene var å få økt disponible midler. Vi hadde noen uforutsette vedlikeholdsutgifter til heis og brannanlegg etter pålegg i servicerapporter. Blant annet har vi måttet installere brannvarsler i strømskapet ved inngangen og fikset på noen av sensorene som henger i bodområdet. Vi har også hatt ekstraordinære utgifter ifm heisstans og bytte av reservestrøm i heis. Styret har i 2024 reforhandlet noen av de faste service- og vedlikeholdsavtalene til sameiet, og fått noe gunstigere avtaler. I tillegg har det vært adskillig lavere utgifter til strøm enn beregnet i budsjettet 2024.

Styret har fått gjennomført radonmåling i bygget. Dette ble gjort for å få en ide om hvilke verdier vi ligger på i tilfelle vi måtte gjøre tiltak. Sensorer ble plassert i tre av leilighetene i nedre del av bygget fra desember til midten av februar, og resultatet av disse viser heldigvis lave verdier radon. Målingen ble analysert av laboratoriet Radonova, og viste at vi ligger på ca 1/10 av det som medfører tiltak. Årsverdien for tiltak er 100 Bq/m^3, mens vi lå på 10 Bq/m^3. De aktuelle eierne der målingene ble utført har fått resultatene fra Radonova, samt at de ligger i styreportalen.

I budsjettet for 2025 vedtok styret en økning i fellesutgifter på 6,3% i snitt for hver eier. Siden fellesutgiftene ikke ble økt i 2024, mener styret denne økningen er innenfor selv om den ligger noe over konsumprisindeksen. Hovedgrunnen er at Styret ønsker å øke avsetning til vedlikehold for 2025. Dette både til uforutsette vedlikeholdsutgifter og saker vi vet kommer på lengre sikt. Som nevnt før, er styrets holdning at de som til enhver tid har eierskap i bygget, skal ta del i kostnaden med å vedlikeholde. I motsetning til at hver enkelt må betale en stor engangssum den dagen huset skal males eller wire i heisen må byttes.

Ved årsskiftet hadde sameiet opparbeidet disponible midler til vedlikehold på ca. 400 000.

Vi har noen kjente vedlikeholdssaker i 2025 allerede. Bl.a. har vi hatt taktekker på plass for å tette en lekkasje i en glasskuppel mellom entré og 1. etasje. Dette var dessverre mislykket, og vi må ha en runde til for å finne kilden til lekkasjen.

Heiskontrollen har gjennom årets kontroll avdekket en lite avvik på wire i heisen som Scanheis nå har justert og rettet opp i.

I forbindelse med at måker lager reir på taket og angriper beboboere som oppholder seg på takterrasse, eller skal inn og ut av leilighetene, har styret gått til innkjøp av diverse måkeskremmere for å få bukt med problemet.

Vi kommer også til å få utført en større rengjøring av tak, takterrasse, fasade og inngangsterrassene nå i løpet av våren.

Bergen 27. april 2025

Eivind Netland
Styreleder Sameiet Jonas Reinsgate 19

Årsoppgjørsrapport

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	398 556	398 556	399 000	424 000
Sum inntekter		**398 556**	**398 556**	**399 000**	**424 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	22 000	18 000	20 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	3	3 102	2 538	2 600	3 000
Felles strøm og varme		22 201	21 314	40 000	30 000
Andre driftskostnader	5	159 789	213 816	177 000	184 700
Vedlikehold	6	53 843	69 084	67 000	97 600
Forretningsførsel		40 608	38 751	38 700	43 500
Forsikring		40 499	36 925	40 000	43 500
Sum driftskostnader		**342 042**	**400 428**	**385 300**	**423 300**
Driftsresultat		**56 514**	**-1 872**	**13 700**	**700**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		14 397	9 065	0	0
Andre renteinntekter		407	231	0	0
Sum finansinntekter		**14 804**	**9 296**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	48	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**48**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**14 804**	**9 248**	**0**	**0**
Resultat		**71 318**	**7 376**	**13 700**	**700**
Til/fra annen EK		71 318	7 376	0	0
Sum disponeringer		71 318	7 376	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		7 441	6 404
Andre fordringer		2 526	0
Sum fordringer		**9 967**	**6 404**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		379 061	311 717
Sum bankinnsk. og kontanter		**379 061**	**311 717**
Sum omløpsmidler		**389 028**	**318 121**
SUM EIENDELER		**389 028**	**318 121**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356 463	285 145
Sum opptjent egenkapital		**356 463**	**285 145**
SUM EGENKAPITAL		**356 463**	**285 145**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		3 500	0
Leverandørgjeld		0	10 544
Skyldige off. myndigheter		2 820	2 538
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		20 000	18 000
Annen kortsiktig gjeld		6 245	1 894
Sum kortsiktig gjeld		**32 565**	**32 976**
SUM GJELD		**32 565**	**32 976**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**389 028**	**318 121**

Bergen,
Styret for Boligsameiet Jonas Reinsgate 19

Eivind Netland	Marie Gjøsæter	Haakon Marek Walseng
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	380 076	380 076	380 000	404 000
3817	Internett	18 480	18 480	19 000	20 000
Sum felleskostnader		**398 556**	**398 556**	**399 000**	**424 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	20 000	18 000	20 000	21 000
5331	Avsetning styrehonorar	2 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**22 000**	**18 000**	**20 000**	**21 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6326	Snømåking og brøyting	8 125	6 250	3 000	6 000
6336	Service brann	23 548	10 718	11 500	15 900
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	974	0	0	0
6346	Radon	2 018	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	0	12 078	27 500	0
6372	Heis	49 735	29 163	29 500	32 300
6374	Ventilasjon	0	93 573	32 000	40 500
6376	Vaktmestertjenester	55 300	43 622	27 500	55 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	10 000	15 000
6391	Varme og sanit?r	0	0	11 000	0
6395	Sprinkler	0	0	6 000	0
6906	Internett/bredbånd	19 152	18 312	19 000	20 000
7779	Andre gebyr	938	100	0	0
Sum driftskostnader		**159 789**	**213 816**	**177 000**	**184 700**

Note 6 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602	Vedlikehold rør og sanitær	43 007	69 084	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 081	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	7 000	7 600
6606	Vedlikehold heis	6 755	0	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	10 000	15 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	50 000	75 000
Sum vedlikehold		**53 843**	**69 084**	**67 000**	**97 600**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**285 145**	**277 769**
Periodens resultat	71 318	7 376
Endring i disponible midler	**71 318**	**7 376**
Disponible midler 31.12.	**356 463**	**285 145**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-413 - Års...

Name	Date
Walseng, Haakon Marek	2025-04-24

Identification

bankID Walseng, Haakon Marek

Name	Date
Netland, Eivind	2025-04-22

Identification

bankID Netland, Eivind

Name	Date
Gjøsæter, Marie	2025-04-17

Identification

bankID Gjøsæter, Marie

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Innføring i Årsmøter for beboer

Innhold

Innkalling **2**

Høringsperiode **2**

Avstemning **2**



Innkalling

Styret/forretningsfører sender ut innkalling til alle beboere. Innkallingen skal vise deg hva som er utgangspunktet for det kommende årsmøtet.

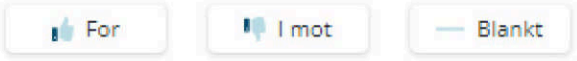
Høringsperiode

I høringsperioden er det mulig å lese gjennom saker på agendaen, og du kan enkelt åpne vedlegg til de enkelte sakene. Øverst i bildet har du valgene «forrige sak» og «neste sak». Dersom du har kommentarer eller spørsmål kan dette enkelt legges til på hver sak eller undersak. Disse kommentarene kan styret svare på. Her er det også mulighet for å komme med andre forslag som ønskes fremmet på årsmøtet. Kommentarer legges til ved å utvide kommentarfeltet slik at du får mulighet til å skrive kommentar og trykke send når kommentaren er skrevet.



Avstemning

Ved avstemning har du muligheten til å stemme for, mot eller blankt.



Hvis det er flere alternativer, kan det stemmes på alle de ulike alternativene på saken. Navigering mellom saker skjer på samme måte som i høringsperioden, ved å klikke på neste eller forrige sak øverst til høyre i bildet.

Dersom du eier flere seksjoner, må det stemmes pr seksjon. Dette gjøres ved å velge aktuell seksjon i nedtrekksmeny over avstemming. Dersom du har/er medeier har begge eiere mulighet til å stemme, det vil likevel kun bli registrert én stemme pr seksjon. Stemmer kan endres i avstemmingsperioden. Den siste stemmen blir gjeldende. Man kan endre stemmer frem til sluttdato for stemmeperioden. Tidsrommet skal være oppgitt på innkallingen.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Mathias Johannessen	Kontaktperson forretningsfører	18.06.2025
Eivind Netland	Eier	12.06.2025
Haakon Marek Walseng	Medeier	13.06.2025
Marie Gjøsæter	Eier	14.06.2025

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/716/0/0
Utlistet 11. mars 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
260991993	Grunneiendom	0	Ja	423,6 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	93,1 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,9 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	27,6 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	81,5 %
15780000	1 - Nåværende	170 - Friområder	17,9 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	0,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11331000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3	-
64170000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3	201338995
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/719	139709470-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	21.11.2025	202513352
164/547	139278194-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	12.12.2024	202416441
164/705	301347958	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.05.2024	202411395
164/1236	139283791-3	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.02.2021	201916850

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.

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.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

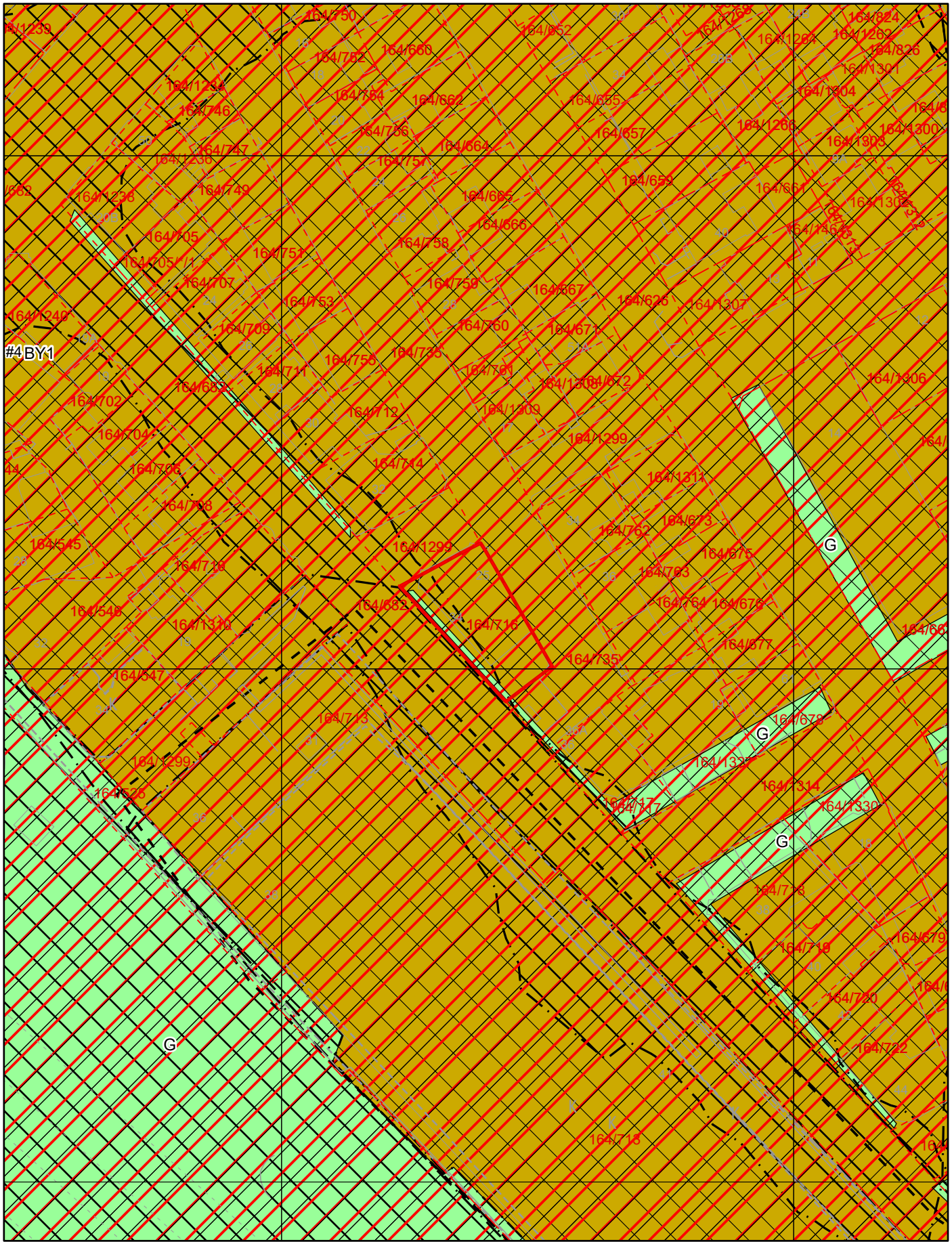
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/716
Adresse: Allégaten 34 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.03.2026

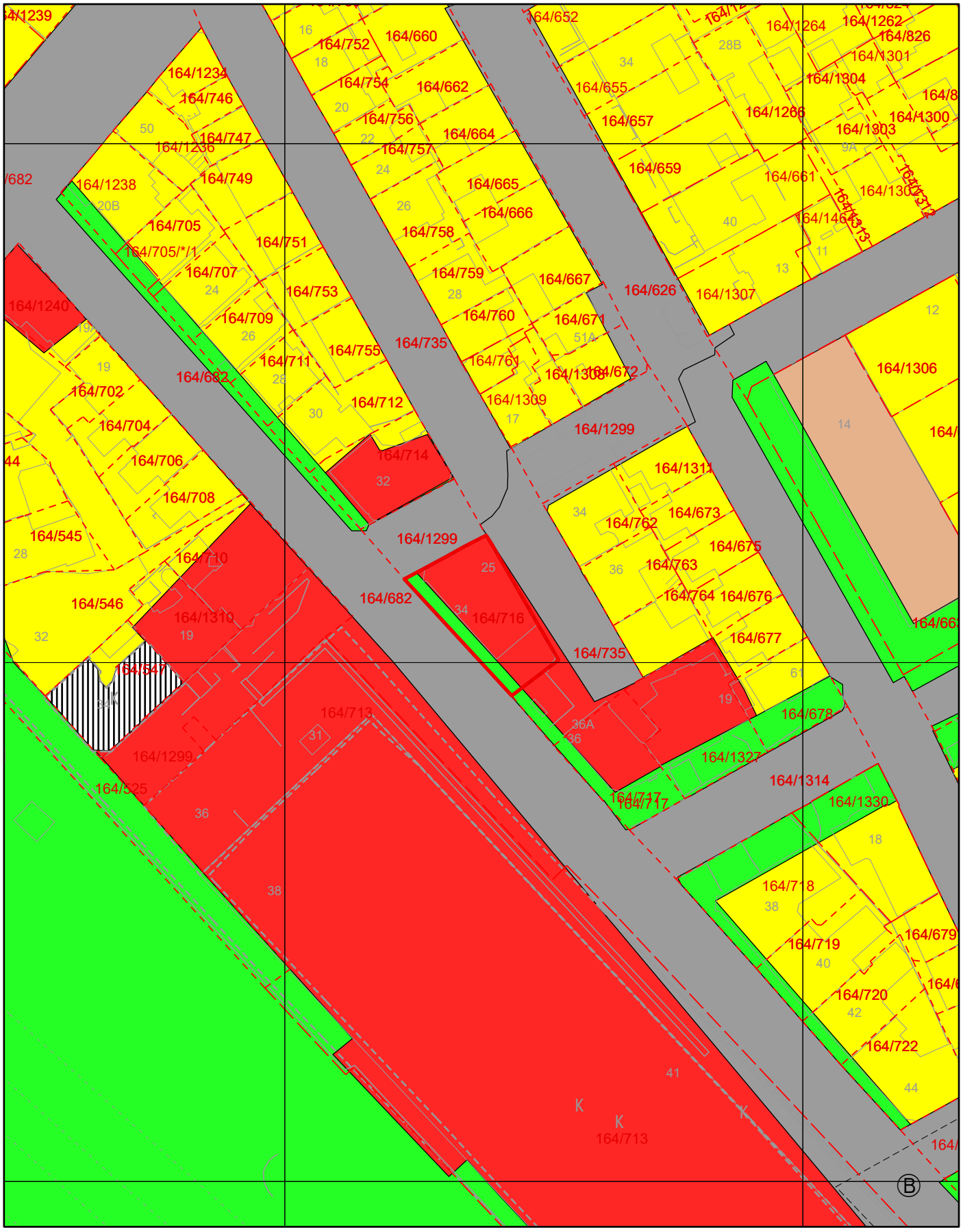
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/716
Adresse: Allégaten 34 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

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)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

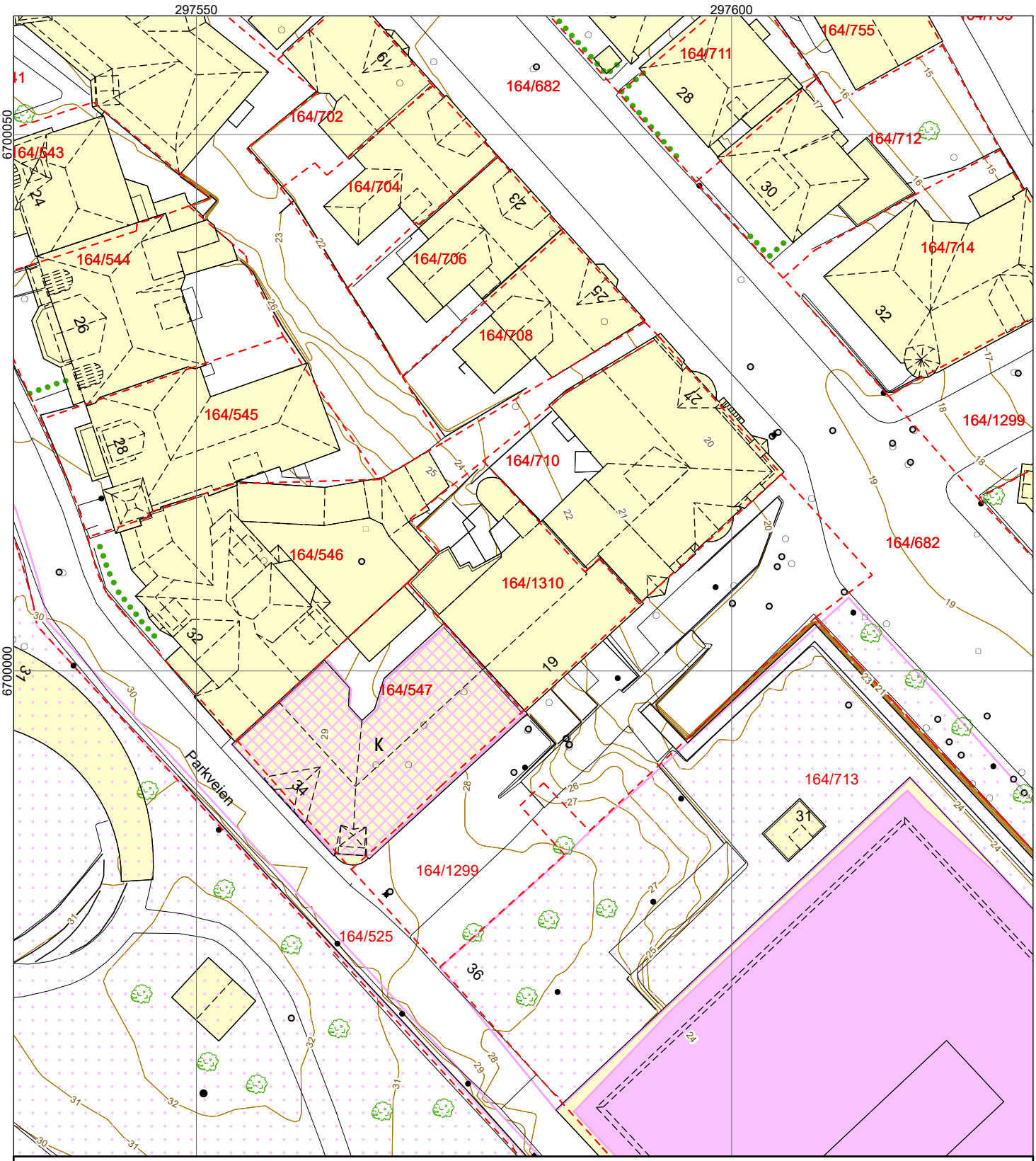

Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1310/0/0
Adresse: Jonas Reins gate 19



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	

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:
Jonas Reins gate 19, 5007 Bergen
Gnr. 164, Bnr. 1310, Snr. 1, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nicolai Sundbye

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 482 45 052

E-post: sundbye@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.
