PRIVATMEGLEREN
SYD

STEINKJELLERGATEN 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Bygningstegninger

Ferdigattest

Vedtekter for sameiet

Regnskap for sameiet

Referat sameiemøte

Basiskart

Vegstatuskart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

13.10.2026

Tilstandsrapport av Steinkjellergaten 1A, H0301

Steinkjellergaten 1A
5003 BERGEN

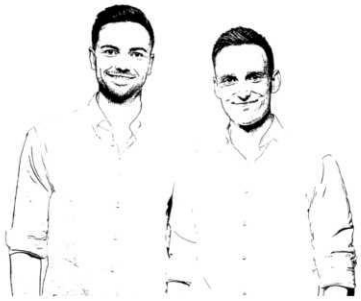
Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett her (https://rapportklar.no/dashboard/rapport/delt/5f35df68-556e-40e3-9d69-5589ff7aa809)

Utarbeidet for:

Katharina Enehaug Morken

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 11
Tilstander - Innvendig	Side 15
Tilstander - Utvendig	Side 26
Lovlighet	Side 34
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 35



andreas@rapportklar.no

www.rapportklar.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

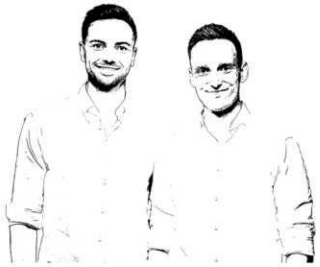
Håkon og Haakonsen Sivilingeniører

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med vekt på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og gjør prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet Rapportklar, vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, effektiv oppdragshåndtering og samlet dokumentasjon. I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter tilpasset mobil, nettbrett og PC. Rapportene gir en mer oversiktlig og brukervennlig presentasjon av boligen enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk fra NTNU, med flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Han har bred erfaring fra alle byggets faser, blant annet kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Dette gir et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk. Håkon legger vekt på grundige vurderinger og lett forståelig formidling.

Sverre Magnus Haakonsen er sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk med PhD fra NTNU. Som rådgivende ingeniør har han opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Han er strukturert, løsningsorientert og opptatt av høy faglig kvalitet. Sverre har utviklet selskapets takstportal og digitale verktøy, og kombinerer byggfaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no

http://hakonhaakonsen.no

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

Adresse: Steinkjellergaten 1A, 5003 BERGEN

Boligtype: Leilighet - Selveier

Gårds- og bruksnummer: 167/1261

Bruksenhetsnummer/seksjonsnummer: H0301

Byggeår: 1880

Bruksareal intern (BRA-i): 120 m^2

Tomteareal: 125 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2026

Generelle oppgraderinger

Gulv malt i stue og spisestue. Det ble også lagt nytt gulv på soverom 1 i underetasjen med isolering og plater.

Ildsteder og skorsteiner inne

Skorsteiner er rehabilitert av Bergen Varmesenter AS med innvendige rør med diameter 150 mm, feie/sotluke og tilkobling av to ildsteder.

2024

Generelle oppgraderinger

Gulv på soverom 2, samt på loft, ble slipt rundt 2024.

2022

Yttervegg

ASW Bygg skiftet 24 fasadevinduer, ett VELUX takvindu, to balkongdører i bakkant og hovedytterdør

Yttertak

Takrenner og nedløp mot bakgård ble skiftet av ASW Bygg

2019

Ildsteder og skorsteiner inne

Som følge av tidligere vanninntrengning leverte og monterte Robert Slettmo AS ny pipekledning og takhette for soilrør

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Grunnmur og gulv mot grunn av betong, og etasjeskillere av antatt trebjelkelag. Yttervegger av hulmurkonstruksjoner, utvendig slemmet og malt. Yttervegger på balkong er kledd med liggende trekledning. Vinduer og balkongdører er i tolags glass med malte trekarmer. Ytterdør i tre i brannklasse B30.

Tak, takrenner, nedløp
Valmet tak i sperrekonstruksjon av tre. Undertak av antatt diffusjonsåpne sutaksplater. Platene fungerer som vannavledende undertak under taktekkingen og bidrar samtidig til uttørking av takkonstruksjonen. Taket er utvendig tekket med tekket med betongtakstein. Det er utvendige renner og nedløp i plast.

Parkering
Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Innvendige forhold

Baderom 1
Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og vegger, og malt panel i himling. Rommet inneholder gulvstående servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Kjøkken
Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er sprutdeksel mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøleskap.

Soverom 1
Soverom nærmest stue med slipt og lakket tregulv og malte, strie- og panelkledde vegger.

Spisestue og kjøkken
Åpen spisestue- og kjøkkenløsning med slipt og malt parkettgulv, vegger kledd med panel og malt strie og platekledd himling med innfelte downlights. Ildsted er lokalisert her.

Stue
Stue med slipt og malt parkett og malte flater.

Soverom 2
Soverom med slipt og lakket tregulv og malte, panelkledde vegger.

Baderom 2
Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og vegger, og malt panel på skråtak. Rommet inneholder vegghengt servant med skap, vegghengt speilskap med lys, gulvstående toalett og nedsenket integrert badekar.

Loftsrom
Loftsrom med slipt og lakket tregulv og malte overflater av stripe og panel.

Soverom 3
Soverom med slipt og lakket tregulv og malte overflater.

Oppvarming
Boligen har ildsted, varmekabler i gulv på begge bad og ellers fastmonterte ovner på enkelte rom.

Vannledninger
Kobberrør av eldre ukjent alder.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør med ukjent alder.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på 200 L fra 2009, plassert på loft.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern bod 1	-	1	-	-
Ekstern bod 2	-	10	-	-
3. etasje	**87**			
Baderom 1	4	-	-	-
Soverom 1	13	-	-	-
Soverom 2	10	-	-	-
Spisestue og kjøkken	35	-	-	-
Stue	16	-	-	-
Mellomgang	1	-	-	-
Trappegang/inngangsparti	5	-	-	-
4. etasje	**33**			
Baderom 2	1	-	-	-
Loftsrom	24	-	-	-
Soverom 3	5	-	-	-
Veranda	-	-	-	8
Innvendig bod	2	-	-	-
TOTALT	**120**	**11**	**0**	**8**
Sum BRA	131			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Kjøkken → Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Tilstandsgrad 3 gis grunnet avstand mellom gassbluss og underkant kjøkkenventilator er under 65 cm (Les mer på side 17)

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom 1 → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 15)

Baderom 1 → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold med hensyn til bruksvann ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 15)

Baderom 1 → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Tilstandsgrad 2 gis grunnet drypp fra armatur (Les mer på side 16)

Baderom 1 → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 16)

Baderom 1 → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte under/i dør (Les mer på side 16)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 17)

Soverom 1 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 18)

Soverom 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 18)

Spisestue og kjøkken → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet begrenset tilluftsmuligheter (Les mer på side 19)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 20)

Varme- og sanitærteknisk → Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 20)

Skadedyr og insekter → Skadedyr og fuktkrevende innsekter
Tilstandsgrad 2 gis grunnet observasjon av kre (Les mer på side 21)

Baderom 2 → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt
Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 21)

Baderom 2 → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 22)

Baderom 2 → Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte (Les mer på side 22)

Soverom 3 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter (Les mer på side 23)

Innvendige trapper → Innvendige trapper
Tilstandsgrad 2 gis grunnet trapp er skjev i kombinasjon med alder (Les mer på side 24)

Etasjeskiller → Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller
Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk, samt merkbare og målte skjevheter (Les mer på side 24)

Yttervegg → Kledning
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avskalling og råte (Les mer på side 27)

Yttervegg → Konstruksjon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet riss og sprekker i puss (Les mer på side 27)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Tilstandsgrad 2 gis grunnet både under- og yttertekking har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet mose (Les mer på side 28)

Yttertak → Skorsteiner over tak

Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevne avvik (Les mer på side 29)

Yttertak → Utstyr og installasjoner på tak

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rust (Les mer på side 29)

Drenering og fuktsikring → Drenering og fuktsikring

Tilstandsgrad 2 gis grunnet saltutslag i innvendig bod (Les mer på side 30)

Vinduer → Det er 1 vindu vurdert til tilstandsgrad 2.

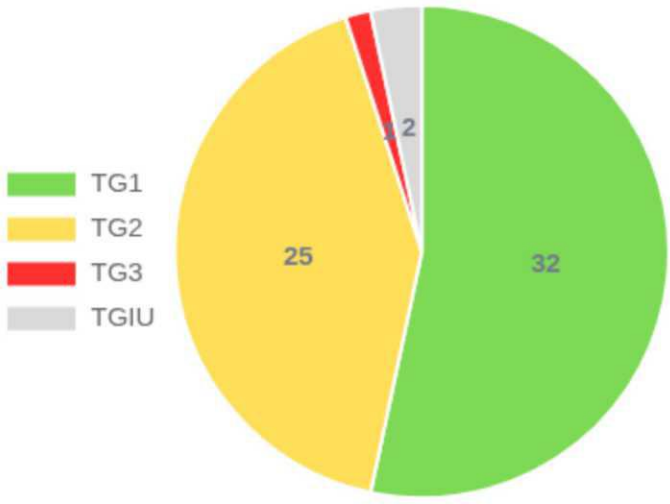
Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 26)

TGIU Tilstandsgrad IU

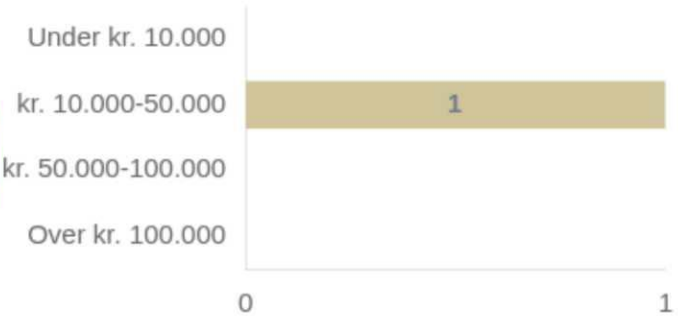
Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom 1 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 16)

Baderom 2 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 22)



Fordeling av tilstandsgrader



Antall bygningsdeler per kostnadsestimat

Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 1 3,9 m² | 3. Etasje



Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og vegger, og malt panel i himling. Rommet inneholder gulvstående servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets utførelse og tetthet. Dokumentasjon bør innhentes fra utførende om mulig. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser med ukjent alder. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – gulv

TG2

Fliser med ukjent alder. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.

Det er ikke tilfredsstillende fall for avledning av bruksvann til sluk, noe som kan gi vannansamlinger på gulvet dersom dusjkabinett ikke benyttes. Utbedring krever ombygging av gulvet og bør vurderes ved rehabilitering.
Gulvet har heller ikke tilstrekkelig fall for håndtering av lekkasjevann (min. 1:100). Det er registrert oppkant ved dørterskel på minimum 15 mm, men utførelsen av det vanntette sjiktet ved terskelen er ukjent.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold med hensyn til bruksvann ikke er tilfredsstillende.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderen.
Det drypper fra servantarmaturet. Rørlegger bør avklare behov for rengjøring eller utskifting av perlator, pakning, innsats eller selve armaturet.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet drypp fra armatur.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2



Tettesjikt med ukjent alder.
Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, men terskel sikrer tilstrekkelig høyde. Merk at tetteløsning for terskel ikke er dokumentert.
Merk at sluk var svært tilsmusset på befaring og at dette kan skjule avvik, samt at det er delvis skjult av dusjkabinett.

Tetteløsningen er sannsynligvis over 15 år gammel, uten dokumentasjon, og har usikker restlevetid. Eldre tettesjikt kan bli sprø og få redusert tetthet, med økt risiko for fuktskader. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannledninger i rustfritt stål og avløpsrør i stål.
Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG2



Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest.
Det mangler spalte i/under dør for å sikre tilstrekkelig overstrømning. Det bør etableres spalte i/under dør for å sikre omluft.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte under/i dør.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet bruk av dusjkabinett som begrenser fuktpåkjenningen på baderommet. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Kjøkken | 3. Etasje

Kjøkken med slette hvite fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Det er sprutdeksel mellom benkeplate og overskap.
Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøleskap.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG3

Det er ikke montert komfyrvakt.
Tilfredsstillende avtrekk. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Det er registrert en avstand på under 65 cm mellom gassbluss og underkant av kjøkkenventilator. Dette er mindre enn minsteavstanden angitt i DSBs veiledning der produsentens monteringsanvisning ikke angir annet. Kort avstand medfører økt varmebelastning på ventilatoren, med risiko for overoppheting, skade på komponenter og antennelse av fettavleiringer. Forholdet innebærer økt brannrisiko, og avstanden bør utbedres i samsvar med produsentenes monteringsanvisninger.
Tilstandsgrad 3 gis grunnet avstand mellom gassbluss og underkant kjøkkenventilator er under 65 cm.

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.
Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum.



Vannrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.

Innredning

TG1

Stort sett normal bruksslitasje for alderen.
Det er registrert noe svertesopp i fuge bak servant. Svertesopp i mykfuger skyldes fuktpåvirkning og begrenset uttørking. Det anbefales rengjøring og utskifting ved behov.



Soverom 1 12,7 m² | 3. Etasje

Soverom nærmest stue med slipt og lakket tregulv og malte, strie- og panelkledde vegger.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til rommet. Dette kan gi utilstrekkelig luftutskifting og dårlig inneklima. Det bør etableres tilluft tilpasset boligens ventilasjonsløsning. Det er i tillegg manglende spalte i eller rundt dør.
Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 2 10,3 m² | 3. Etasje

Soverom med slipt og lakket tregulv og malte, panelkledde vegger.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.
Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som er vanlig for eldre tregulv. Dette kan gi sjenerende lyd ved bruk, men krever normalt ikke tiltak utover eventuell lokal utbedring dersom knirkingen oppleves plagsom.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til rommet. Dette kan gi utilstrekkelig luftutskifting og dårlig inneklima. Det bør etableres tilluft tilpasset boligens ventilasjonsløsning. Det er i tillegg manglende spalte i eller rundt dør.
Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Spisestue og kjøkken 34,5 m² | 3. Etasje

Åpen spisestue- og kjøkkenløsning med slipt og malt parkettgulv, vegger kledd med panel og malt strie og platekledd himling med innfelte downlights.
Ildsted er lokalisert her.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.
Det er registrert knirk i større deler av gulvet, noe som gir sjenerende lyd ved bruk. Knirk kan skyldes ujevnheter i undergulvet, skjevheter i bjelkelaget eller bevegelse i innfestinger.
Årsaken bør avklares før eventuell oppretting eller forbedring av innfestingen.
Skjevheter og knirk er kommentert under eget vurderingspunkt for etasjeskiller.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i ett vindu tilfører frisk luft.
Dette vurderes som noe begrenset tilluft, spesielt ved bruk av ildsted. Det anbefales å etablere ekstra ventil for tilluft om mulig, enten i vegg eller vindu.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet begrenset tilluftsmuligheter.

Stue 16,4 m² | 3. Etasje

Stue med slipt og malt parkett og malte flater.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.
Det er registrert knirk i større deler av gulvet, noe som gir sjenerende lyd ved bruk. Knirk kan skyldes ujevnheter i undergulvet, skjevheter i bjelkelaget eller bevegelse i innfestinger.
Årsaken bør avklares før eventuell oppretting eller forbedring av innfestingen.
Skjevheter og knirk er kommentert under eget vurderingspunkt for etasjeskiller.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Det er ikke tilluft gjennom ventiler i vinduer. Dette kan gi utilstrekkelig luftutskifting og dårlig inneklima. Det er tilluftsventiler i loftsrom i plan 4, som sikrer noe tilluft til stuen. Det anbefales likevel å etablere tilluftsventil i vindu eller fasade om mulig.

Ildsteder og skorsteiner inne

3. Etasje



Vedovn plassert i stue.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm.

Varme- og sanitærteknisk

3. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Vannledninger

TG2

Kobberrør av eldre ukjent alder.
Vannrør er sannsynligvis over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG2

Soilrør med ukjent alder. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereder

TG1

Varmtvannsbereder på 200 L fra 2009, plassert på loft. Lekkasje fra sikkerhetsventil føres via plastrør til avløp.
Berederen fikk ny kabel grunnet påpekt avvik i tilsyn fra BKK i 2025.

Radon | 3. Etasje

Bolig plassert i 3. etasje. Dette punktet er derfor ikke relevant for denne boligen.
Det vises til HMS-punkt for mer generell informasjon.

Skadedyr og insekter | 3. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG2

Det ble observert sølvkre på badet i 2021, og behandling ble gjennomført av Anticimex. Etter dette har det ikke vært observert sølvkre.
Det ble observert kre i sluk på baderom 1 på befaring. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagkyndig.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet observasjon av kre.

Baderom 2 | 1,3 m^2 | 4. Etasje



Helfliset baderom med 20x20-fliser på gulv og vegger, og malt panel på skråtak.
Rommet inneholder vegghengt servant med skap, vegghengt speilskap med lys, gulvstående toalett og nedsenket integrert badekar.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets utførelse og tetthet. Dokumentasjon bør innhentes fra utførende om mulig. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser med ukjent alder og malt panelkledning. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – gulv

TG1

Fliser med ukjent alder. Merk at fliser har et forventet levetidsintervall på 10-30 år og at avvik kan oppstå ved eldre fliser.
Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis.
Det er registrert hul lyd i flis i begrenset omfang, som kan tyde på redusert vedheft.
Det er tilfredsstillende fallforhold.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Det er registrert lekkasje fra kran i nedsenket badekar.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2



Tettesjikt med ukjent alder. Plastsluk er registrert.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm.
Merk at sluk under badekar er skjult og utilgjengelig for inspeksjon.
Det er kun tilgjengelig sluk som er besiktiget.
Merk også at sluk var svært tilsmusset på befaring og at dette kan skjule avvik, samt at det er delvis skjult av dusjkabinett.

Tetteløsningen er sannsynligvis over 15 år gammel, uten dokumentasjon, og har usikker restlevetid. Eldre tettesjikt kan bli sprø og få redusert tetthet, med økt risiko for fuktskader. For nærmere avklaring må det innhentes ytterligere dokumentasjon eller gjennomføres destruktive undersøkelser.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Merk at vanntrykket påvirkes merkbart ved samtidig bruk, uten at dette vurderes som et avvik.

Ventilasjon

TG2

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Det mangler spalte i/under dør for å sikre tilstrekkelig overstrømning. Det bør etableres spalte i/under dør for å sikre omluft.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende spalte.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke hullboret grunnet manglende tilkomst som følge av konstruksjonens oppbygging. Eventuell hullboring vil være relevant lengre ned i etasjeskiller. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Loftsrom 23,6 m^2 | 4. Etasje

Loftsrom med slipt og lakket tregulv og malte overflater av stripe og panel.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.
Det er registrert knirk flere steder i gulvet, noe som er vanlig for eldre tregulv. Dette kan gi sjenerende lyd ved bruk, men krever normalt ikke tiltak utover eventuell lokal utbedring dersom knirkingen oppleves plagsom.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventiler i vinduer tilfører frisk luft.

Soverom 3 5,0 m^2 | 4. Etasje

Soverom med slipt og lakket tregulv og malte overflater.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.
Det er registrert knirk i større deler av gulvet, noe som gir sjenerende lyd ved bruk. Knirk kan skyldes ujevnheter i undergulvet, skjevheter i bjelkelaget eller bevegelse i innfestinger.
Årsaken bør avklares før eventuell oppretting eller forbedring av innfestingen.
Skjevheter og knirk er kommentert under eget vurderingspunkt for etasjeskiller.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.
Manglende spalte i eller under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende overstrømning mot boligens avtrekkspunkter.

Innvendige trapper



Innvendig trapp i tre

Innvendige trapper

TG2

Trappen er merkbart skjev. Det vises også til HMS-punkt.
Det gjøres oppmerksom på trappen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall på 15-30 år.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet trapp er skjev i kombinasjon med alder.

Etasjeskiller

Dette punktet omhandler etasjeskiller og målte skjevheter i bygget.
Skjevheter måles med laser i utvalgte og relevante rom i boligen. Målingene utføres som stikkprøver i de aktuelle rommene, og tilstandsgrad settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025. Det gjøres oppmerksom på at målingene utføres uten flytting av tunge møbler som senger, skap og sofaer.

Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

TG2

Det er generelt registrert betydelig knirk i gulvkonstruksjonene, spesielt i plan 3.
Etasjeskillerne består av eldre trebjelkelag, hvor skjevheter og ujevnheter er vanlig som følge av langvarig belastning, nedbøyning og fuktbevegelser i trevirket. Bevegelser mellom gulvlag og innfestinger kan også medføre knirk. Noe skjevhet og knirk må derfor forventes i eldre boliger og er ikke i seg selv tegn på konstruksjonssvikt. Betydelige skjevheter eller endringer over tid bør vurderes nærmere. Ved legging av nytt gulv kan oppretting og bedre innfesting av undergulvet være nødvendig.

Det ble målt total høydeforskjell på 30 mm i stue og kjøkken i plan 3, mens det ble målt 47 mm høydeforskjell i stue i plan 3. Det er ikke målt skjevheter i plan 4.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet knirk, samt merkbare og målte skjevheter.

Ventilasjon generelt

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken og baderom, og tilluftsventiler i vinduer.
Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.
For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2022. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vinduer og balkongdør i tolags glass med malte trekarmer fra 2022. Normal bruksslitasje for alderen.

Spisestue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2022. Normal bruksslitasje for alderen.



Stue: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2022. Normal bruksslitasje for alderen.

Loftsrom: Velux takvinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 2022. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 3: Velux takvindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2022. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Spisestue og kjøkken: Vindu i tolags glass med malte trekarmer uten datomerking, men av nyere alder. Utvendige karmer viser tegn til slitasje og bør behandles. Vindu må også justeres da det er tregt i bruk.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevnte avvik.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Stue: Ytterdør i tre med ukjent alder mot innvendig trappegang i brannklasse B30. Normal bruksslitasje for alderen.

Loftsrom: Balkongdører i tolags glass med aluminiumkarmer av eldre ukjent alder. Merk at forventet levetidsintervall for isolerglass er ca. 35 år. Det bør innhentes informasjon og alder, og utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje eller andre avvik.

Yttervegg

Yttervegger av hulmurkonstruksjoner, utvendig slemmet og malt. Yttervegger på balkong er kledd med liggende trekledning.
Vinduer og balkongdører er i tolags glass med malte trekarmer. Ytterdør i tre. Merk at utvendige forhold er en del av sameiets felles ansvar.
Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegger er inspisert visuelt fra bakkeplan og fra tilgjengelige terrasser, altaner og balkonger der slike finnes, med de begrensningene dette medfører.

Kledning

TG2

Kledning på balkong med ukjent alder.
Lufting er ikke kontroller grunnet terrassebord.

Det er registrert mindre avskalling og råte enkelte steder. Dette reduserer beskyttelsen mot vær og øker risikoen for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Råteskadet kledning må skiftes ut, og underlaget undersøkes for følgeskader. Årsaken må utbedres før ny kledning monteres.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avskalling og råte.



Bildet illustrerer eksempel på råte

Konstruksjon

TG2

Pusset og malt hulmurkonstruksjon på øvrige deler av bygget.
Det er registrert riss og sprekker i pusslaget. Dette kan gi fuktinntrengning, frostskader og videre avskalling. Årsaken bør vurderes, og skadede partier repareres med puss tilpasset underlaget.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet riss og sprekker i puss.

Yttertak



Valmet tak i sperrekonstruksjon av tre. Undertak av antatt diffusjonsåpne sutaksplater. Platene fungerer som vannavledende undertak under taktekkingen og bidrar samtidig til uttørking av takkonstruksjonen.
Taket er utvendig tekket med tekket med betongtakstein. Det er utvendige renner og nedløp i plast.
Tak er besiktiget fra bakkeplan, veranda og via takvinduer av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, er vuderingen av dette utelukkende basert på alder. Lekter og øvrige skjulte sjikt er ikke inspisert.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2

Valmet tak i sperrekonstruksjon av tre. Undertak av antatt diffusjonsåpne sutaksplater. Taket er utvendig tekket med tekket med betongtakstein. Nedløp og renner er i plast.

Undertak er over 13 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje.
Yttertekking er av eldre dato og nærmer seg trolig normal brukstid. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen med unntak av mose, men alder gir økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid.

Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet både under- og yttertekking har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet mose.

Skorsteiner over tak



TG2

En skorstein ble kledd med beslag i 2019, mens den andre skorsteinen er uten og med synlige sprekker og mose.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. .
Avvik på skorstein kan føre til vanninntrengning, frostskader og videre nedbrytning. Skadede partier må repareres, og beslag festes eller skiftes ut for å sikre tette overganger.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet nevne avvik.

Utstyr og installasjoner på tak

TG2

Det er registrert betydelig rust på luftelyrer som kan redusere utstyrets funksjon og sikkerhet. Tilstand og innfesting bør kontrolleres, og skadede deler repareres eller skiftes ut.
Tilstandsgrad 2 gis grunnet rust.

Veranda 7,6 m^2 | 4. Etasje

Veranda med terrassebord og tre og rekkverk i tre og stål.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

TG1

Det er ikke påvist avvik. Det er behov for renhold og enkelt vedlikehold. For forhold knyttet til kledning, se "Yttervegg".

Drenering og fuktsikring

Drenering og fuktsikring er kommentert her grunnet saltutslag på overflater i innvendig bod.
Merk at fellesarealer ikke er eiers særskilte ansvar.

Drenering og fuktsikring

TG2

Drenering er vurdert ut fra visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt.
Diffusjonstetting mot grunn er ikke kjent. Byggeår tilsier at løsning kan være mangelfull eller fraværende, med økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen over tid.



Saltutslag fra innvendig bod 2

Løsningens alder, utførelse og materialvalg medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Det er risiko for at funksjonen svekkes over tid, og forholdet bør derfor følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av nødvendige tiltak.

Det er registrert saltutslag på innvendige overflater, som tyder på fuktvandring i konstruksjonen. Årsak bør avklares. Det anbefales kontroll av drenering og fuktsikring utvendig hvor det er mulig, samt rengjøring og eventuell overflatebehandling etter utbedring. Tilstandsgrad 2 gis grunnet saltutslag i innvendig bod.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Innvendige trapper

HMS-punkt

Trappen har ikke håndløpere. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det anbefales å montere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger i trappeløp/rekkverk er større enn 10 cm, noe som medfører risiko for at små barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Åpningene bør reduseres, for eksempel med stussbord mellom trinnene eller tettere spiler i rekkverket.

Radon

HMS-punkt

Byggeforskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet stilte ikke krav til radonsperre, radonbrønn eller andre særskilte tiltak mot radon. Det kan derfor ikke forventes at bygningen har radonsikring tilsvarende nyere bygg. Eventuell manglende radonsikring representerer ikke et avvik fra byggeforskriften på oppføringstidspunktet.

Veranda

HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,85 m, under kravet på 1,2 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m. Dette medfører økt fare for fall, spesielt ved bruk av balkong, terrasse eller trapp. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Ettermontering anbefales som et brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Ildsteder og skorsteiner inne

HMS-punkt

Bergen brannvesen gjennomførte tilsyn 22.09.2026. Rapporten omtalte forvitring av fuger og svekkelse av skorsteinens funksjon og brannmotstand, og anbefalte at tilstandskontroll ved fagkyndig vurderes. Det var ikke behov for feiing på tilsynstidspunktet.
Bergen Varmesenter AS utbedret forholdene ved å montere peisinnsats 14.09.26. Rapport er fremlagt.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk.
Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i gang. Skapet inneholder automatsikringer, inkludert hovedsikring, med 20 A til komfyr og oppvaskmaskin, og ellers 16 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**2018**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Vet ikke**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? *Ikke synlig*	**Vet ikke**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det elektriske anlegget ble kontrollert av DLE/BKK 21.03.2025. Det ble påvist utstrakt bruk av skjøteledninger ved TV og mangelfull kabelinnføring ved varmtvannsberederens stikkontakt. Begge avvik ble meldt utbedret av Knutsen Knut AS, og saken ble avsluttet 26.05.2025. Kontrollen var stikkprøvebasert. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget i sin helhet fra de siste 5 årene. Det anbefales derfor å gjennomføre en el-kontroll.

Branntekniske forhold

Røykvarslere plassert i begge etasjer. Pulverapparat tilgjengelig. Det er rømningstrapp fra soverom 2.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

- Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav? **Nei**
- Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? **Nei**
- Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? **Ikke relevant**
- Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? **Nei**
- Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer? **Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncelle.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er fremlagt.

Ferdigattest

Ferdigattest er fremlagt.
Det foreligger ferdigattest for ombygging, datert 08.02.1982 og ferdigattest for takterrasse, datert 13.10.2019 (merk at terrassen er eldre enn dette)

Branneller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Katharina Teresa Enehaug Morken (eier)

Befaringsdato: 13.10.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Branncelle r

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncelle r i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Rapportklar

Fokuser på faget, ikke på papirarbeidet.

Rapportklar er bygget av og for takstmenn. Hold full oversikt over hvert oppdrag og lever profesjonelle rapporter med minimal tid på administrasjon.

→ **Strukturert arbeidsflyt**
Tilpasset norske krav og standarder for tilstandsrapport.

→ **Profesjonelle rapporter**
Lever rapporten du holder i hendene – heldigitalt eller på papir.

→ **Skreddersydd for takstmenn**
Utviklet tett med bransjen med brukervennlighet i fokus.

Ta kontakt for en uforpliktende gjennomgang.

andreas@rapportklar.no www.rapportklar.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260247
Addresse	Steinkjellergaten 1A		
Postnr.	5003	Sted	BERGEN
Selgers navn	Katharina Enehaug Morken		
Selgers navn	Norman Morken		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89910366

Våtrom

Initialer selger:
K M
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Naboens takrenne på venstre side i front av huset, fører til overfylt takrenne ved kraftig regn. Dette må eventuelt utbedres av nabo.

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

Initialer selger:
K M
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Firmaet ASW byttet takrenner på huset på baksiden i 2022. Firmaet Robert Slettmo AS la på pipekledning og takhette på ene pipen på taket i 2019.

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:

Vedlagt er det aksepterte tilbudet fra ASW. Samt fakturaene fra Robert Slettmo AS.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi fikk i 2026 etter inspeksjon av feier avvik på pipen som henger sammen med leilighetens ildsted. Dette ble utbedret av Bergen Varmesenter og det ble satt inn rør i pipen slik at alt er i orden nå.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvene er skjeve, se rapport fra takstmann. Vi avrettet det ene gulvet og la nytt gulv på soverommet i underetasje, dette er ikke skjevt.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

ASW i 2022 byttet alle vinduer i underetasje utenom et (som var av nyere dato), og et velux vindu i øverste etasje. I tillegg skiftet de balkongdør i underetasje.

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:

Se tidligere vedlegg, akseptert tilbud fra ASW

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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?:

BKK utførte en kontroll i 2025 og feil og mangler ble utbedret. Se rapport.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

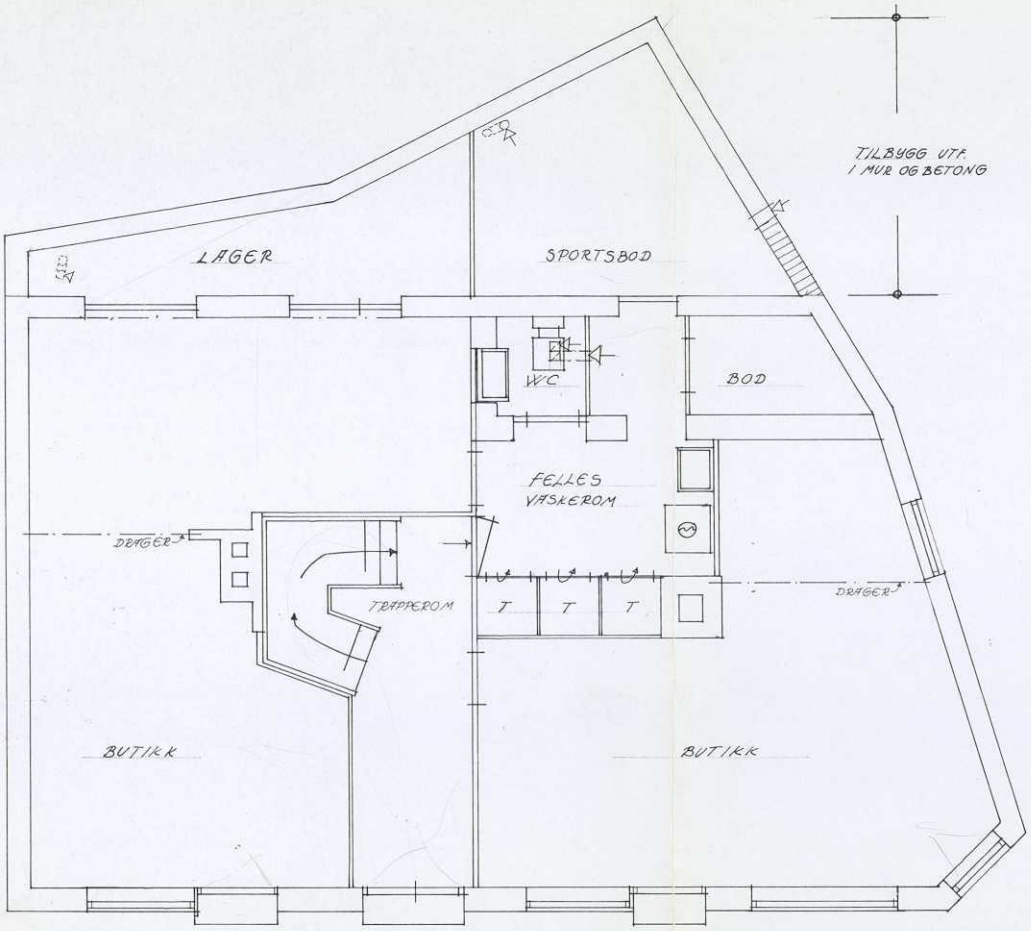
Dato 15.10.2026

Signert av *Katharina Enehaug Morken*

Signert av *Norman Morken*

Initialer selger:
K M
N M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



PLAN 1 ETG.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 16 MARS 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

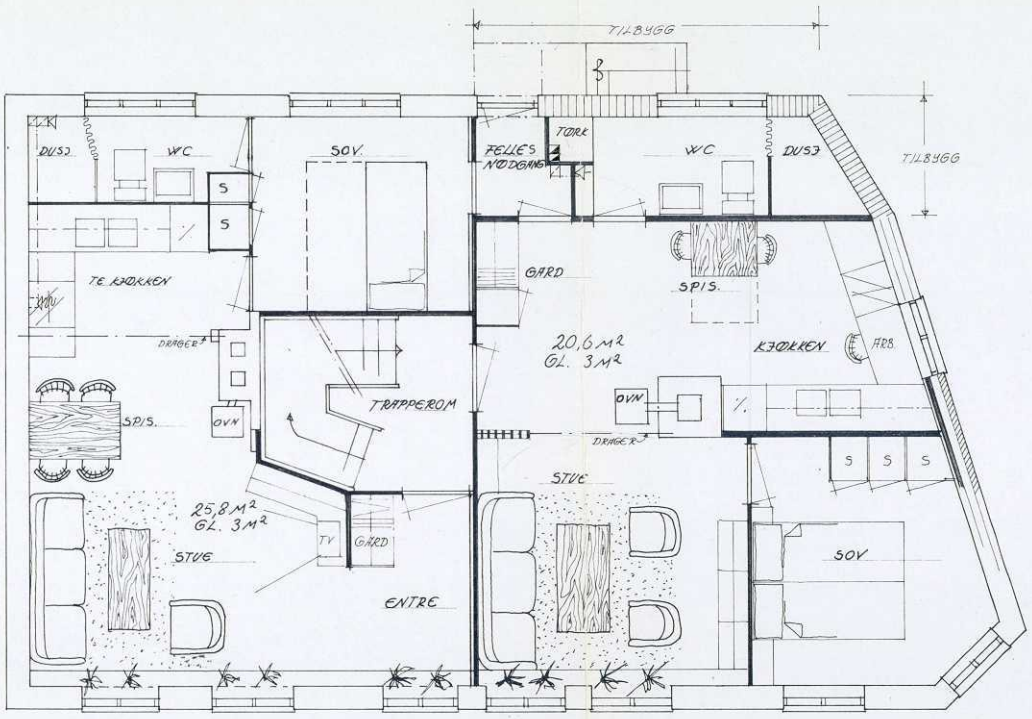
FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
00363 29.1.79
SAKSB. ARKIV

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
10 OKT 1978
Arkiv 503.1
Saksb.
R. nr. 1409-78

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 78
Arkiv 503.1

3

19.9.78	EIER: ØYVIND NORDBØ HS1 NATTLAND STUDENTBY 5040 PARADIS TEGN.: FORNYELSE PLAN 1 ETG M=1:50 ADR.: STEINKJELLERGT 1a 5000 BERGEN ARK.: Bjørn Veik Arkitekt Marken 3 219521



PLAN 2 ETG. 2 LEILIG.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 6 MARS 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

FYLKESGRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN-OG UTBYGGINGSAVDELINGA
00366 29.1.79
SAKSB. ARKIV

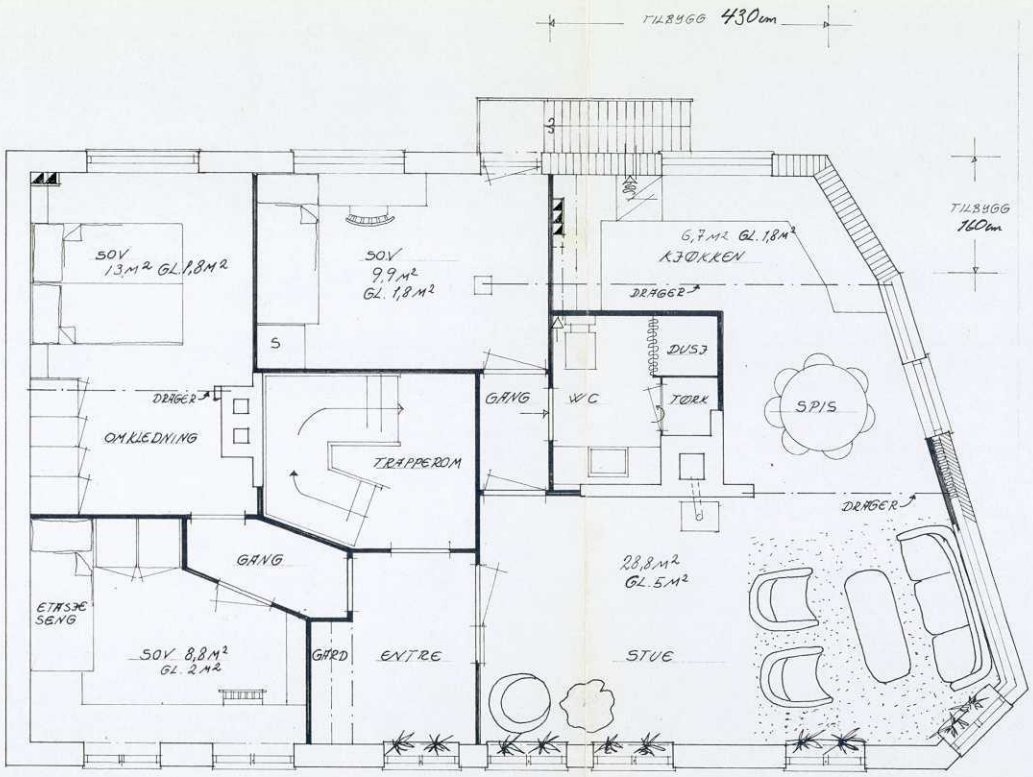
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
10 OKT 1978
Arkiv 5031
Saksb.

R. nr. 1409-78

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 78
Arkiv 503.1

4

19.9.78	EIER: ØYVIND NORDBØ TEGN.: FORNYELSE PLAN 2 ETG. M= 1:50 ADR.: STEINKJELLERGT 7a 5000 BERGEN ARK.: Bjørn Y. E. h Reinbygg Markus 3 229521



PLAN 3 ETG. 1 LEILIGHET

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 16 MARS 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN- OG UTBYGGINGSAVD.
00366 29.1.79
Saksb. Arkiv

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
10 OKT 1978
Arkiv 503.1
Saksb.

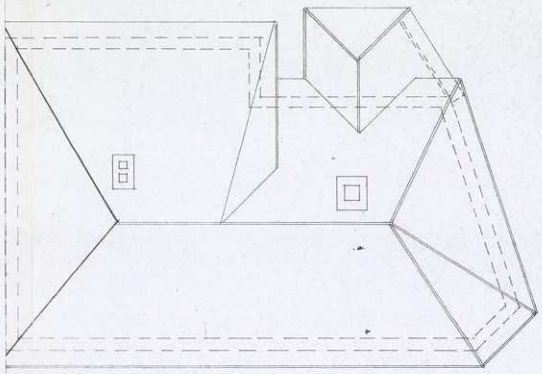
R. nr. 1409-78

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 78
Arkiv 503.1

5

19.9.78	EIER: ØYVIND NORDBØ H 51 NATTLAND STUDENTBY 5040 PARADIS TEGN: FORNYELSE PLAN 3 ETG M=1:50 ADR: STEINKJELLERGT 1a 5000 BERGEN ARK: Bjørn V. Eik Rørbygg Marken 3 219521

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 6 MARS 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN



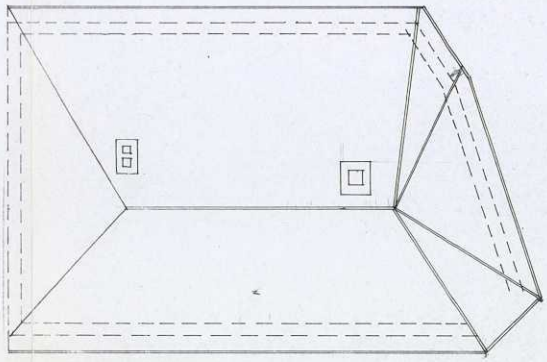
NÅVÆRENDE TAKPLAN

FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN-OG UTBYGGINGSKONTORET
00366 29.1.79
SAKSB. ARKIV

BYUTVIKL.
REGULERINGSAVD.
10 OKT 1978
Arkiv 503.1
Saksb.

R. nr. 1409-78

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 78
Arkiv 503.1



TAKPLAN ETTER FORNYING

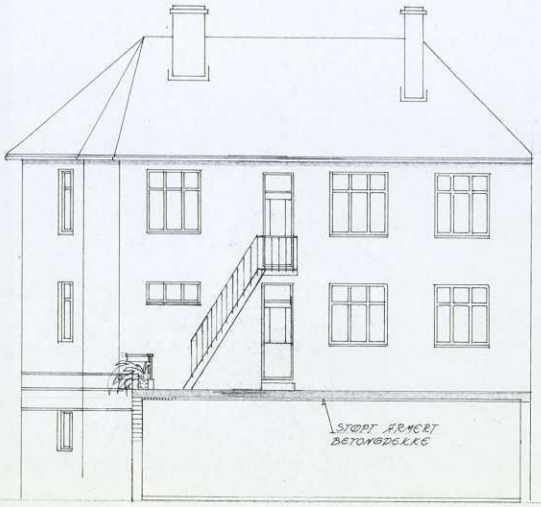
G

19.9.78

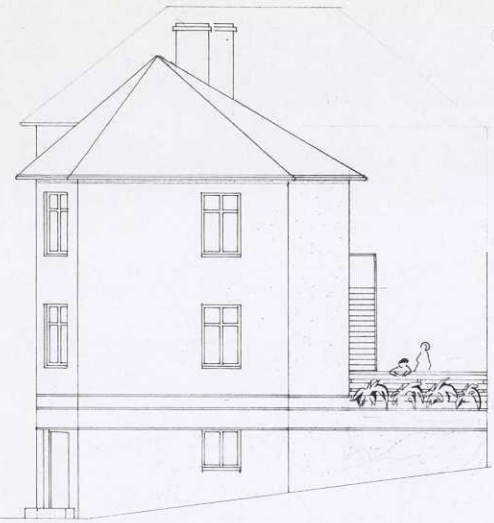
EIER: ØYVIND NORDBØ
H51 NATTLAND STUDENTBY 5040 PARADIS
TEGN.: NÅVÆRENDE OG FORNYING TAKPLAN M=1:100
ADR.: STEINKJELLERGT 1a 5000 BERGEN
ARK.: Bjørn V. Eik Rørlygg Marken 3 219521



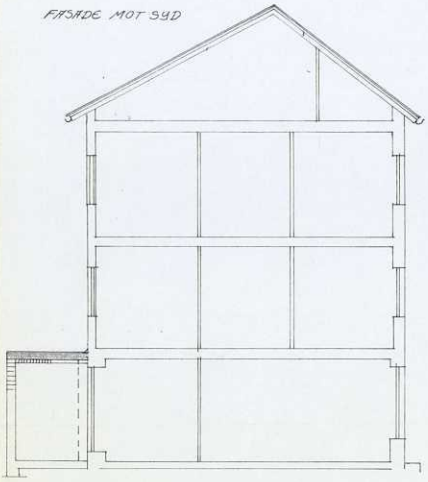
FASADE MOT STEINKJELLERGT.



FASADE MOT SMUG OG GÅRDSPLASS



FASADE MOT SYD



SNITT

79.9.78

88.-
87.-
70.2 Dm

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 6 MARS 1979
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

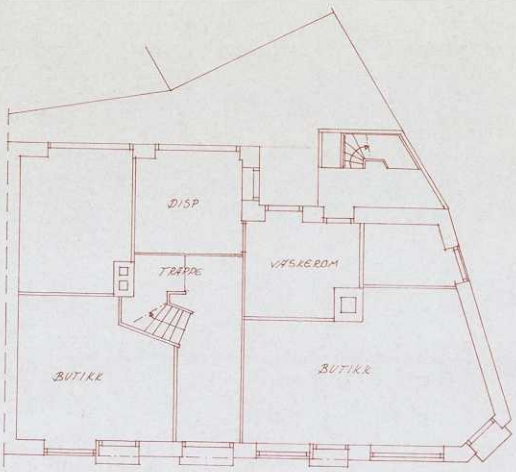
FYLKESBRANNVESENET I HORDALAND
PLANLEGGINGSAVDELINGA
00366 29.1.79
SAKSB. ARKIV

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
10 OKT 1978
Arkiv 503.1
Saksb.
R. nr. 1409-78

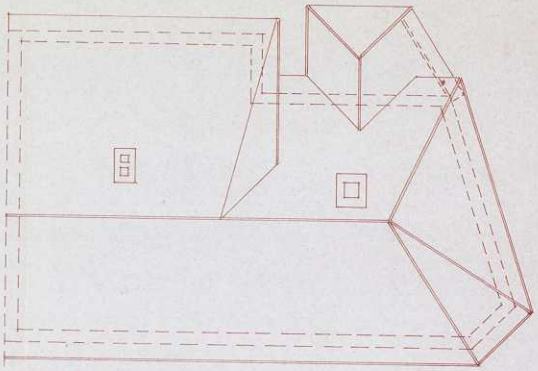
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 78
Arkiv 503.1

4

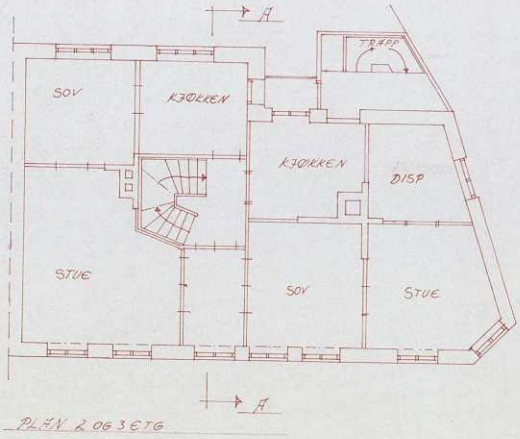
EIER: ØYVIND NORDBØ
H51 NATTLAND STUDENTBY
TEGN: FORNYELSE FASADER SNITT M=1:100
ADR. STEINKJELLERGT 1a
ARK Bjørn V Eik Reinbygg Markveien 3 21 96 21



PLAN 1 ETG



TAKPLAN



PLAN 2 OG 3 ETG

FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGA
00366 29.1.79
SAKSB. | ARKIV

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
10 OKT 1978
Arkiv 503.1
Saksb.

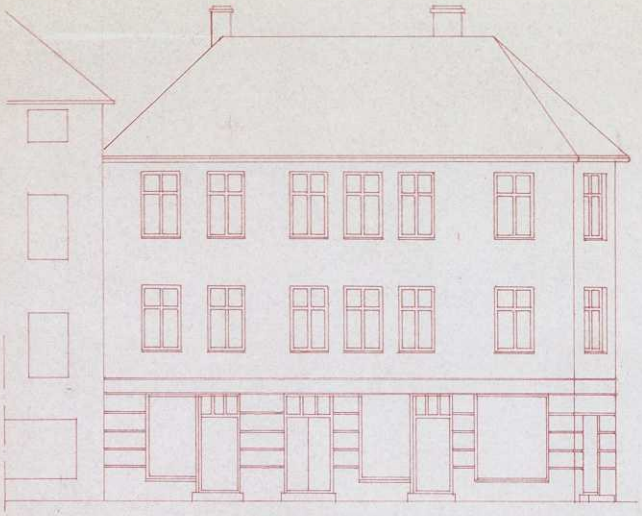
R. nr. 1409-78

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 78
Arkiv 503.1

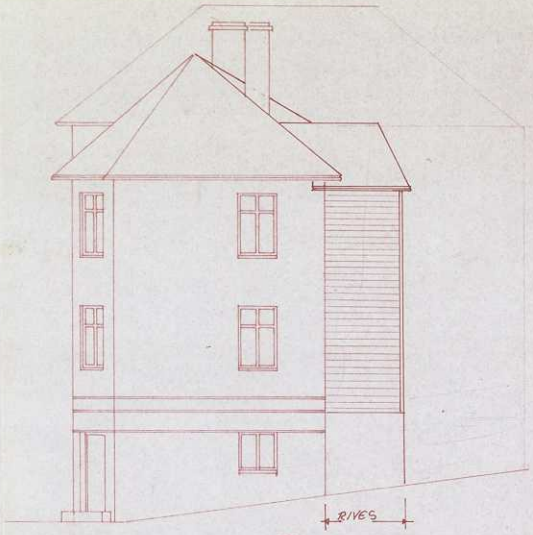
1

19.9.78

EIER: ØYVIND NORDBØ
H51 NATTLAND STUDENTBY 5040 PARADIS
TEGN.: NÅVERENDE PLANER M=1:100
ADR.: STEINKJELLERGT 1a 5000 BERGEN
ARK.: Bjørn V. Eik Rivbygg Markm 3 219521

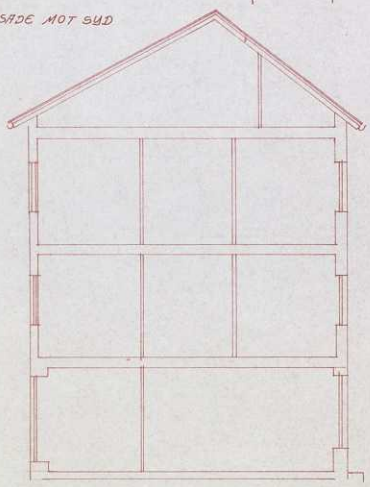


FASADE MOT STEINKJELLERGT.



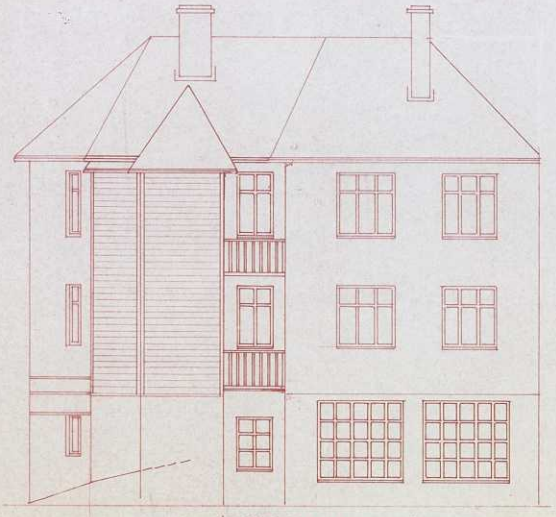
RIVES

FASADE MOT SYD



SNITT

19.9.78



RIVES FASADE MOT SMUG OG GÅRDSPLASS

FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN- OG UTBYGGINGSAVD.
00366 29.1.79
SAKSB. ARKIV

BYUTVIKLINGSSTYRET
REGULERINGSAVD.
10 OKT 1978
Arkiv 503.1
Saksb.
R. nr. 1409-78

BYUTVIKLINGSSTYRET
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 78
Arkiv 503.1

2

EIER: ØYVIND NORDBØ
HSI NATTLAND STUDENTBY
TEGN: NÅVÆRENDE FASADER OG SNITT
ADR STENKJELLERGT. 7a
ARK Bjørn V Eik Reinbygg marken 3 2950

Ark.MNAL Bjørn V. Eik,
Marken 3,
5000 BERGEN

6 MARS 1979

DH/GS
Arkiv 503.1

STEINKJELLERGATEN NR. 1 A. Byggetillatelse for tilbygg og ominnredning av bolighus. Byggherre: Øyvind Nordbø.

Deres søknad om byggetillatelse dat. 13.9.78 vedrørende tilbygg og ominnredning av bolighus på rubriserte eiendom har vært forelagt bygningsrådet i møte den 12.1.1979, sak nr. 6/79, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"A. I henhold til bygningslovens § 7 nr. 1 anbefaler bygningsrådet at det gis dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2 for plassering av tilbygg på Steinkjellergaten 1 a nærmere nabogrensen enn 4 m.

B. Under forutsetning av at Fylkesmannen meddeler nevnte dispensasjon vedtar bygningsrådet følgende:

Rådet godkjenner i henhold til bygningslovens § 71 plassering av tilbygg på Steinkjellergaten 1 a som vist med blå farge på kart i mål 1:1000 stemplet reguleringsavdelingen 13.10.1978.
Herunder er i henhold til bygningslovens § 88 meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 97 nr. 2 c og gjort unntak fra vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 1.
Rådet godkjenner at tilbygget oppføres på 1 etasje og bygges med flatt tak (vedtekt til bygningslovens § 74) som kan tillates benyttet som oppholdssted for husets beboere.
Byggetillatelse for tilbygg og ominnredning av bolighuset gis i samsvar med tegninger dat. 19.9.78 på følgende vilkår:

1. Byggearbeidet skal utføres i samsvar med bygningsloven forøvrig og byggeforskriftene. Bærende konstruksjoner (takdragere som erstatter bærevegger, yttervegger og tak m.m.) skal dimensjoneres i h.t. forskriftenes kap. 51 og 52. Statiske beregninger herfor må innsendes for kontroll.
   Røykpipe og ildsteder må tilfredsstille kravene i forskriftenes kap. 49. Kjøkkener, bad og W.C. må ventileres i h.t. forskriftenes kap. 47:131.
2. Brannvesenets krav angitt i brev dat. 16.10.78 skal etterkommes.
3. Rørleggerarbeidet skal anmeldes særskilt av autorisert rørlegger til Anleggsseksjonen for godkjenning, jfr. Anleggsseksjonens uttale dat. 2.11.78.
4. Ansvarshavende for byggearbeidet skal oppnevnes og godkjennes før arbeidet igangsettes, jfr. bygningslovens § 98."

./.

./. Fylkesmannen i Hordaland har ved brev dat. 13.2.79 meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 70.2 for tilbygg og rehabilitering av eiendommen.

Byggetillatelse gis hermed i samsvar med bygningsrådets ovennevnte vedtak.

./. Vedrørende Brannvesenets og Anleggsseksjonens krav, jfr. vedtakets pkt. B-2 og 3 viser en til vedlagte fotokopier.

./. Søknadsskjema for ansvarsrett vedlegges for utfylling og retur til bygningskontrollen for godkjenning, jfr. vedtakets pkt. B-4.

Bygningskontrollen og Arbeidstilsynet skal varsles når byggearbeidet igangsettes.

./. 1 sett byggemelding med tegninger returneres hermed i stemplet og godkjent stand.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arne Stavdal
byggesaksjef

Dag Halvorsen
bygningsinspektør

Kopi til:

Anleggsseksjonen
Arbeidstilsynet
BoligAVDELINGEN
Øyvind Nordbø, H 51 Natland Stud.by, 5040 Paradis.

FYLKESMANNEN I HORDALAND
POSTBOKS 106 – 5001 BERGEN
TELEFON 21 67 20 — TELEX 42 153

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
19. 02. 79
Arkiv 503.1

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
ADMINISTRASJONSAVD.
15 FEB 1979
Arkiv 503,1

Bergen kommune
Byggesaksavdelingen
Rådhuset
5000 BERGEN

Deres ref.:	Vår ref. (bes oppgitt ved svarbrev):	Dato
	366/79.700.4. PH/DH	13. februar 1979

DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVENS § 70 NR. 2 FOR TILBYGG OG REHABILITERING AV STEINKJELLERGT. 1 , BERGEN.

Deres brev av 25/1 -79.

I medhold av bygningslovens § 7 og med fullmakt etter § 15 i samme lov finner en å kunne dispensere fra bygningslovens § 70 nr. 2 i samband med tilbygg og rehabilitering av overnevnte eiendom.

Dispensasjon er gitt etter søknad og i samsvar med bygningsrådets vedtak av 12/1 -79.

En ber søkeren og vedkommende nabo gjort kjent med dette og med adgangen til å påklage vedtaket til Kommunal- og arbeidsdepartementet.

To gjenparter ligger ved sammen med saksdokumentene.

Lars Leiro

Lars Leiro

Pål Heldal

BERGEN KOMMUNE

BRANNVESENET
Rådstuplass 9
Tlf. 23 19 20

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
13. 11 78
Arkiv 503.1

FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN-OG UTBYGGINGSAVDELINGA
00366 29.1.79
SAKSB. | ARKIV

Arkiv 503.1
TC/JH/IP

STEINKJELLERGATEN 1 A (ØYVIND NORDBØ)
TILBYGG OMINNREDNING

Ovenstående eiendom er oppført i 3 etasjer på loft, frambygningen av mur, bakbygningen av tre.
Bygningen har 2 trapper, begge fører til loft.
1. etasje inneholder forretningslokaler, 2. og 3. etasje beboelse.
Ingen beboelse på loft.

Anmeldelsen gjelder å få rive bitrappehuset (tilbygg) som vender mot bakplass. Tilbygget, som aktes ført opp igjen, samt hele ytterveggen mot bakplassen vil bli utført av mur (25 cm Leca). Bitrappen er anmeldt fjernet, og erstattes med utvendig ståltrapp fra 3. etasje ned til ny betongplatting, som er anmeldt oppført i plan med 2. etasje. Under plattingen vil bli innredet bod og lager.

Av ominnredningsarbeider framgår at 2 leiligheter i 3. etasje vil bli slått sammen til en boenhet. Diverse bærevegger i 1., 2. og 3. etasje vil bli fjernet, og erstattes med dragere.

Brannvesenet ser på de prosjekterte arbeider som en brannteknisk forbedring av bygningen, og vil for sin del ikke motsette seg at arbeidene kommer til utførelse.

En bemerker følgende:

1. YTTERVEGG TRAPP

   a. Yttervegg i hele fasaden mot gårdsplass, samt tilbygg mot smau, må utføres av 25 cm Leca som avtalt med eier. Lysåpninger i veggen må dekkes med godkjent trådglass. (Gjelder også under betongplatting.)

   b. Den anmeldte utvendige ståltrapp og betongplatting anbefales godkjent.

2. BÆRENDE KONTRUKSJONER

   Nye bære konstruksjoner (dragere) i 1., 2. og 3. etasje må utføres minst B 30 (alt. A 30).

3. TENNVERNENDE KLEDNING ISOLASJON

   a. Det må nyttes tennvernende kledning minst A 10
   - på begge sider av delevegg mellom bod og lager
   - som kledning av tak og vegger i tørkeskap
   - på alle veggflater av tre i hele trappehuset
   - på alle veggflater mot trappehus.
   Brannvesenet vil ikke motsette seg at det i en viss utstrekning i visse rom, nyttes dekorative trepaneler under forutsetning av at panelene monteres direkte på underliggende branntrygg/ tennvernende kledd vegg.

./2

BERGEN KOMMUNE
BRANNVESENET
Rådstuplass 9
Tlf. 23 19 20

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
13. 11. 78
Arkiv 503.1

b. All isolasjon må være av ubrennbart materiale.

4. DØRER

Det må nyttes brannherdig dør minst B 30
- mellom butikk og fellestørk/vaskerom
- mot trapperom i alle etasjer (alt. F 30).

FYLKESRÅDMANNEN I HORDALAND
PLAN- OG UTBYGGINGSAVDELINGA
00366 29.1.79
SAKSB. | ARKIV

5. NØDUTGANG

a. Som nødutgang må det i 3. etasje anordnes dørforbindelse mellom de 2 soverom som ligger mot bakplass. Gjennomgang via skap godkjennes.

b. Fra sportsbod i 1. etasje må det anordnes nødutgang til det fri via dør eller luke, som vist med rødt på tegn. nr. 7.

6. ANDRE FORHOLD

a. Røykpiper, feieluker og ildsteder må få forskriftsmessig utførelse, etter byggeforskr. kap. 59.

b. Ev. håndslokkingsapparater i 1. etasje må anskaffes og plasseres i samråd med brannvesenet.

BERGEN, AVD. III, 16.10.1978

T. Conradi
overingeniør

J. Haugsdal
overbrannmester

Ekspedisjonsdokument

Arkiv nr.
503.1

Søknad om byggetillatelse mottatt: 21.9. 1978

fra Ark. Bjørn Eik

vedrørende tilbygg og ombygging for Øyvind Nordbø

på eiendommen

STEINKJELLERGATEN NR: 1a

TIL UTTALELSE VED:

Dato		
09 OKT 1978	☒	Anleggsseksjonen
	☐	Statens Arbeidstilsyn
	☐	Helseseksjonen
	☐	Bergen Sivilforsvar
	☐	Bergen Havnevesen
	☐	

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsdepartementet
BYGGESAKSAVD

BERGEN KOMMUNE
Anleggsseksjonen
Arkiv nr.
Mottatt: 10. OKT. 1978

Ark.nr.503.1
JH/GG

STEINKJELLERGATEN NR. 1 a. TILBYGG OG OMINNREDNING.

Tilbakesendes Byggesaksavd.

Vanntilførsel og kloakkavløp for den prosjekterte forandring av sanitæranlegget i bygningen kan ordnes ved tilknytting til offentlige ledninger i Steinkjellergaten.

Før rørleggerarbeidet igangsettes må detaljerte planer for dette ved autorisert rørlegger sendes Anleggsseksjonens Driftsavdeling til godkjennelse.

Reparasjon etter gravinger i offentlig vei for legging av ledninger etc. skal utføres av Anleggsseksjonen for byggherrens regning.

ANLEGGSSEKSJONEN, DRIFTSAVDELING, den

Martin O. Bjertnes -2. NOV. 1978
Martin O. Bjertnes

Sv. Gaupholm
Sv. Gaupholm

Saksbehandler:
J. Haugland
J. Haugland
avd.ing.

BYBYGGESEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
02. 11. 78
Arkiv 503.1

FYLKESSTYRMANNEN I NORDLAND
PLAN- OG UTBYGGINGSKONTORET
00366 29. 1. 79
SAKSB. ARKIV

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Øyvind Nordbø,
Steinkjellergaten 1 A,
5000 BERGEN

VÅR REF. JRAa/GS
S.nr. 793421

DATO 8.2.1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningslovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	STEINKJELLERGATEN 1 A		
Byggets art	Bolig - tilbygg og ominnredning		
Byggherre	Øyvind Nordbø		
Ansvarshavende	" "		
Søknad om byggetillatelse mottatt	21.9.78	Byggetillatelse gitt	6.3.79

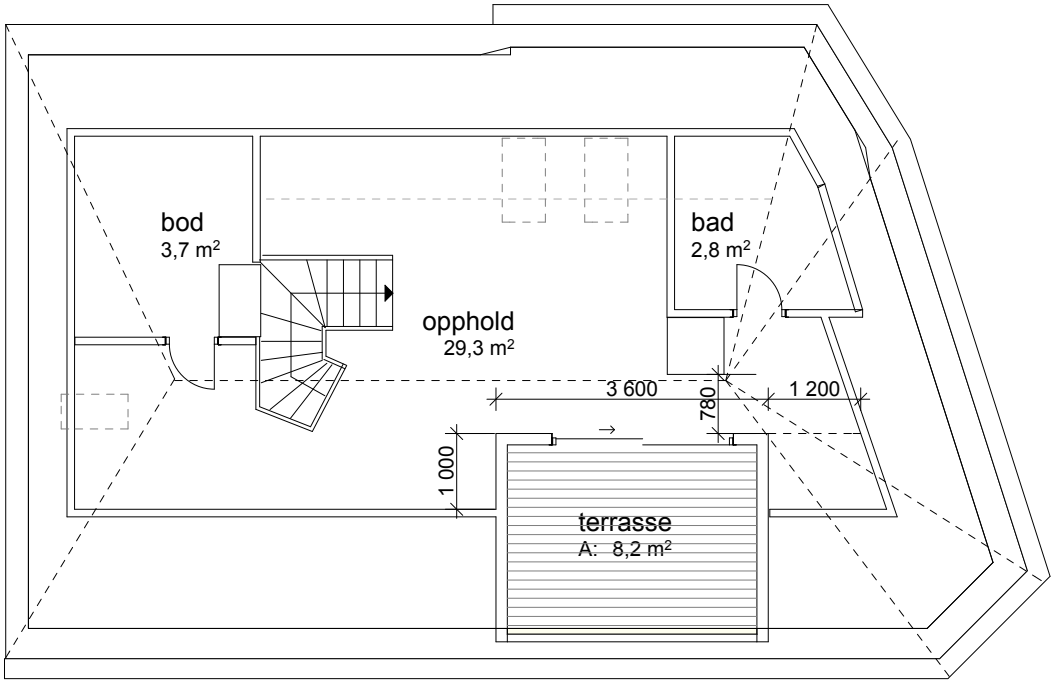
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

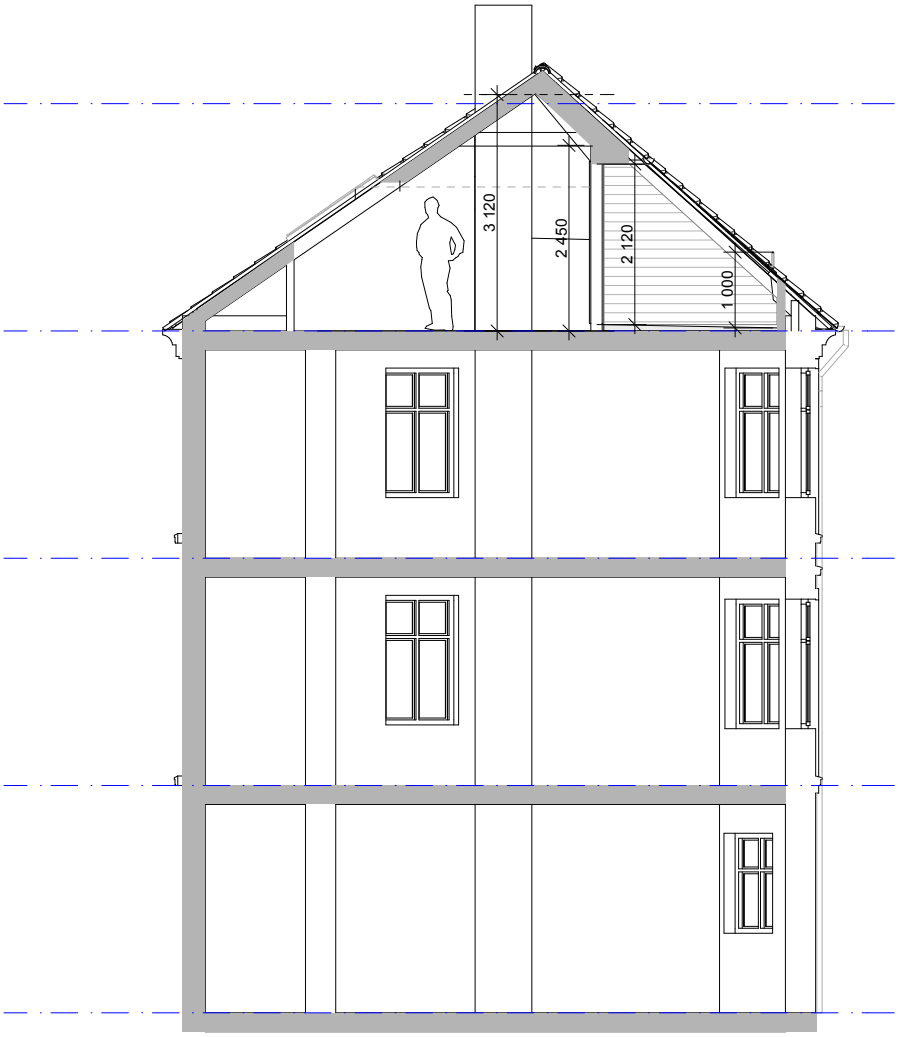
BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

J. R. Aasen
bygningskontrollør

Kopi:





STEINKJELLERGATEN 1A	Gnr./Bnr. **167/1261**	Tegning: **plan loft og snitt**	Mål **1:100**
	Dato: **22.10.2018**		Tegningsnr. **A30-1**

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Dialogen Siviling Hans Ree
Steinkjellerbakken 1C
5003 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Hans Ree	Ingrid Helene Sundt	201822827/23	131019

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 167 Bnr 1261
Adresse	:	Steinkjellergaten 1 A
Tiltakshaver	:	Norman Jentsch og Katharina Enehaug Morken
Tiltaket	:	Påbygg bolig / takterrasse

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 25.09.19 og tillatelse datert 23.09.19.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for takterrasse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Ingrid Helene Sundt - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Norman Jentsch og Katharina Enehaug Morken, Steinkjellergaten 1 A, 5003 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Steinkjellergaten 1a.

Sameiet består av eiendommen gnr 167 bnr 1261.
Sameiet består av 5 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner eller næringsseksjoner.

Seksjon 1 Steinkjellergaten 1A-H0101, sameiebrøk 10%, boligseksjon

Seksjon 2 Steinkjellergaten 1A-H0102, sameiebrøk 10%, næringsseksjon

Seksjon 3 Steinkjellergaten 1A-H0201, sameiebrøk 20%, boligseksjon

Seksjon 4 Steinkjellergaten 1A-H0202 sameiebrøk 20%, boligseksjon

Seksjon 5 Steinkjellergaten 1A-H0301 sameiebrøk 40%, boligseksjon

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.1 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret består av seksjonseierne.

Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2017

Saldo pr 01.09.2017	**14235,84**

Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Kari Helvik	3400	Kari Helvik fellesutgifter sep-des 17
Svarstad	3400	Svarstad fellesutgifter sep-des 17
Guardiola	0	Guardiola fellesutgifter sep-des 17
Morken Jentsch	0	Morken Jentsch fellesutgifter sep-des 1
Sætveit	2000	Sætveit fellesutgifter sep-des 17
Renter DNB	15,95	
Sum inntekter	**8815,95**	**Sum budsjetterte inntekter**

Kostnader		**Budsjetterte kostnader**
ukjent kostnad Gulowsen	600	
Fjordkraft giro 426	1669,25	
If skadeforsikring giro 427	9242	
Gebyrer 2017-sep-des	4	
Sum kostnader	**11515,25**	

Saldo pr 31.12.2017	**11536,54**

3400
3400
2000
4400
2000

15200

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2018

Saldo pr 01.01.2018	**11536,54**

Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Helvik	10200	Helvik fellesutgifter 18
Svarstad	10200	Svarstad fellesutgifter 18
Guardiola	2500	Guardiola fellesutgifter 18
Morken Jentsch	16500	Morken Jentsch fellesutgifter 18
Sætveit	8000	Sætveit fellesutgifter 18
Renter DNB	5,93	

Sum inntekter	**47405,93**	**Sum budsjetterte inntekter**

Kostnader	
If skadeforsikring	28439
Fjordkraft	7024,71
Vaskemaskin	9093
Bergen Huseierforening	1000
Omkostninger DNB	14,25
Sum kostnader	**45570,96**
Saldo pr 31.12.2018	**13371,51**

Oppsummering:
Sætveit har betalt inn 2000 kr for mye
Morken /Jentsch har betalt inn 1100 kr for lite
Guardiola har betalt inn 5500 kr for lite

10200	
10200	
8000	*pluss 2000 ubetalt fra 2017
17600	*pluss 4400 ubetalt fra 2017
6000	*sætveit har betalt inn 2000 kr for mye

52000

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2019

Saldo pr 01.01.2019	**13371,51**

Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Helvik	16458	Helvik fellesutgifter 19
Svarstad	16508	Svarstad fellesutgifter 19
Guardiola	8379	Guardiola fellesutgifter 19
Morken Jentsch	29416	Morken Jentsch fellesutgifter 19
Higraff	9254	Higraff fellesutgifter 19
Sætveit	1000	Sætveit fellesutgifter 19
Bank Norwegian Guardiola	2275	Helvik andel taktekking
Renter DNB	3,07	Svarstad andel taktekking
		Morken\Jentsch andel taktekking
		Higraff andel taktekking
		Guardiola andel taktekking

Kommentar: Etter sameiemøte juni 201
Morken\Jentsch avsluttet

Sum inntekter	**83293,07**	**Sum budsjetterte inntekter**

Kostnader	
Tilbakebetaling Sætveit	3500
If skadeforsikring	32842
Fjordkraft	7235,5
Bergen Huseierforening	1000
Clas Ohlson (pære 2 etasje)	159,9
Ny tørketrommel	10094
Taktekking	26450
Vask av fellesareal IcleanAS	2000
Omkostninger DNB	67
Sum kostnader	**83348,4**
Saldo pr 31.12.2019	**13316,18**

Oppsummering:
Tidligere eier Sætveit skylder sameiet 1000 kr
Helvik skylder 50 kr

Guardiola skylder 4000 kr
Sameiet skylder Higraff 600 kr, kan ta dette fra 2020 regnskapet.
Inntekter samsvarer neste helt nøyaktig med utgifter. Mulig fellesutgiftene ikke er økt nok til å byg

		Avvik fra innbetalinger
11200		50
11200		0
12000	*manglet 5500 kr fra 2018	4000
18800	*manglet 1100 kr fra 2018	0
6000		-600
-1500	*innbetalt 2000 kr for mye 2018	1000
5308		
5308		
10616		
2654		
2654		

8 ble fellesutgifter økt med 1000 kr pr mnd totalt
vask av fellesområder og fikk økning på 500 kr mnd i fellesutgifter

84240

gge opp buffer?

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2020

Saldo pr 01.01.2020	**13316,18**

Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Helvik	12650	Helvik fellesutgifter 20
Svarstad	12600	Svarstad fellesutgifter 20
Guardiola	8000	Guardiola fellesutgifter 20
Morken Jentsch	24000	Morken Jentsch fellesutgifter 20
Higraff	6600	Higraff fellesutgifter 20
Renter DNB	2,84	

Sum inntekter	**63852,84**	**Sum budsjetterte inntekter**

Kostnader		
Julelys sameiet utlegg Morken	256	
If skadeforsikring	46266	**?**
Fjordkraft	6966,54	
Bergen Huseierforening	1000	
Vask av fellesareal IcleanAS	5500	
Omkostninger DNB	59	
Sum kostnader	**60047,54**	
Saldo pr 31.12.2020	**17121,48**	

Oppsummering:

IF skadeforsikring er mye dyrere enn? vanlig pris pr idag 41950kr. Dette forklares med at vi h
Guardiola skylder 3200 kr
Inntekter ligger rundt 7000 kr høyere enn utgifter. Godt nok for å bygge opp buffer?

Avvik fra innbetalinger

12650	0	*Helvik betalte 50 kr for lite i 201
12600	0	
11200	3200	*Guardiola skylder 4000 kr fra 20
24000	0	
6600	0	*Higraff betalte 600 kr for mye i 2

67050

betalte en egenandel I 2019 på 10.000 kr og at siste faktura fra 2019 ikke ble betalt før i jan

9, betalte dette inn i 2020

19

!019, skyldte derfor 600 mindre i 2020

ıuar 2020.

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2021

Saldo pr 01.01.2021	**17121,48**

Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Helvik	12600	Helvik fellesutgifter 21
Svarstad	10500	Svarstad fellesutgifter
Guardiola	17600	Guardiola fellesutgifter
Morken Jentsch	24000	Morken Jentsch fellesu
Higraff	7200	Higraff fellesutgifter 2
Knudsen/Ferø	2100	Knudsen Ferø fellesutg
Renter DNB	0	

Sum inntekter	**74000**	**Sum budsjetterte innt**

Kostnader	
Utlegg Morken Julelys og pærer	599,5
If skadeforsikring	42056
Fjordkraft	7092,98
Bergen Huseierforening	1000
Vask av fellesareal IcleanAS	6500
Omkostninger DNB	59,5
Sum kostnader	**57307,98**
Saldo pr 31.12.2021	**33813,5**

Oppsummering:
Guardiola har betalt inn fellesutgifter også for neste år 2022 og ligger således i pluss.

r		Avvik fra innbetalinger	
.	12600	0	
21	10500	0	
r 21	10400	-7200	*Guardiola skylder 32(
utgifter 21	24000	0	
1	7200	0	
gifter 21	2100	0	

tekter	**66800**

00 kr fra 2020

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2022

Saldo pr 01.01.2022	**33813,5**

Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Helvik	12600	Helvik fellesutgifter 22
Guardiola	0	Guardiola fellesutgifter 22
Morken Jentsch	24000	Morken Jentsch fellesutgifter 22
Higraff	7200	Higraff fellesutgifter 22
Knudsen Ferø	12600	Knudsen Ferø fellesutgifter 22
Renter DNB	0	
Helvik andel ASW	138800	Helvik andel oppussing
Guardiola andel ASW	68288,75	Guardiola andel oppussing
Morken Jentsch andel ASW	315844,8	Morken Jentsch andel oppussing
Higraff andel ASW	78960,96	Higraff andel oppussing
Knudsen Ferø andel ASW	157922,9	Knudsen Ferø andel oppussing
sum	**759817,4**	
Sum inntekter	**816217,4**	**Sum budsjetterte inntekter**
Kostnader		
If skadeforsikring	45693	
Fjordkraft	6688	
Bergen Huseierforening	1000	
Vask av fellesareal IcleanAS	6210	
Omkostninger DNB	45	
Skifte vinduer og dører	743449,5	* (se vedlegg over betalte fakturaer)
Sum kostnader	**803085,5**	
Saldo pr 31.12.2022	**46945,36**	

Oppsummering:

Fra 2019 er forsikringspremien økt veldig mye, bør vi gjøre noe tiltak her?

12600
0
24000
7200
12600

budsjettert	faktisk andel	gjenstående skylder sameiet
144006	157922,406	19122,446
72003	78961,203	10672,453
288012	315844,812	0,002
72003	78961,203	0,243
144006	157922,406	-0,504
	789612,03	

776430

Avvik fra innbetalinger

0
0
0
0
0

*Guardiola betalte inn hele beløpet i 2021,

til overs før sluttfaktura fra asw

*budsjett tall hentet fra referat sameie 2020 (total 7200
lagt inn siste whatsapp krav

*mangler innbetaling fra Kari 19122,5 fra whatsapp 23.ju
*Katharina betalte 14000 på vegne av Guardiola 27.04
*Kari skylder sameiet 19122,5 kr og Guardiola skylder sa
*faktisk andel inkluderer riktig prosentdel av faktisk innb

ASW har et krav til oss som er ubetalt på totalt 25109,91

31,25 kr på tilbud ASW)

uni (betalte 14.01.2023)

meiet 10672,45kr
betalt til ASW I 2022 I tillegg til whatsapp krav fra 26.09.2022

lkr jfr epost 21.11.22 (se vedlegg)

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2023

Saldo pr 01.01.2023	**46945,36**	
Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Helvik	31722,5	Helvik fellesutgifter 23
Guardiola	18216	Guardiola fellesutgifter 23
Morken Jentsch	24000	Morken Jentsch fellesutgifter 23
Ramsøy	7200	Ramsøy fellesutgifter 23
Knudsen Ferø / Thue (fra 01.11.23)	12600	Knudsen Ferø fellesutgifter 23
Renter DNB	0	
Helvik andel Glassbjerget	15568	Helvik andel Glassbjerget
Ramsøy andel Glassbjerget	7784	Ramsøy andel Glassbjerget
Knudsen Ferø andel Glassbjerget	15568	Knudsen Ferø andel Glassbjerget
Morken andel Glassbjerget	31137	Morken andel Glassbjerget
Guardiola andel Glassbjerget	7784	Guardiola andel Glassbjerget
sum	**54489**	
Sum inntekter	**171579,5**	**Sum budsjetterte inntekter**
Kostnader		
If skadeforsikring	47828	
Fjordkraft	5590,73	
Bergen Huseierforening	0	
Vask IcleanAS	6570	
Omkostninger DNB	65	
Clas Ohlson	389,7	*vedlagt kvittering
Glassbjerget dør/vindu	77842	
Ny vaskemaskin Power Åsane	10796	
ASW siste faktura	22409,91	
Tilbakebetaling SAMEIET for ASW	11660,98	
Sum kostnader		
	183152,3	
Saldo pr 31.12.2023	**35372,54**	

Oppsummering:

Nye eiere Thue fra 01.11.2023

Guardiola har betalt inn for mye, dette trekkes fra hans fellesutgifter i regnskapet i 2024.
Er vi fortsatt medlemmer i Bergen Huseierforening?

		Avvik fra innbetalinge	
31722,5	*manglet innbetaling vedrørende ASW fra 2022	0	
16576,79	*manglet innbetaling fra 2022 på 10673,45kr (9376,787k	-1639,21	*Guardiola
24000		0	
7200		0	
12600		0	
15568,4			
7784,2			
15568,4			
31136,8			
7784,2	*guardiola betalte 12000 I mai 2023, har fordelt dette på andel glassbjerget og r		

169941,3

:r

har betalt inn 1639,21 for mye I 2023

resten på fellesutgifter

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2024

Saldo pr 01.01.2024		**35372,54**	
Inntekter			**Budsjettert**
Helvik	10 innbetalinger	10500	Helvik felle
Guardiola	0 innbetalinger	0	Guardiola f
Morken Jentsch	12 innbetalinger	24000	Morken Jer
Ramsøy	12 innbetalinger	7200	Ramsøy fel
Thue	13 innbetalinger	13650	Thue felles
Svenne	2 innbetalinger	2100	Svenne fell
Renter DNB		0	
Sum inntekter		**57450**	**Sum budsj**
Kostnader			
If skadeforsikring		53503	
Fjordkraft		6032,84	
Bergen Huseierforening		1000	
Vask IcleanAS		6900	
Omkostninger DNB		42,5	
Overføring Katharina 02.02.24 lyspærer/fuktsluker?		100	
Ny tørketrommel juli 2024		14338	
Sum kostnader		**81916,34**	
Saldo pr 31.12.2024		**10906,2**	

Oppsummering:
For liten buffer på sameiekonto?

te inntekter			Avvik fra in
sutgifter 24	10500		0
ellesutgifter 24	5560,79	*Guardiola har betalt inn 1639,21 for mye I 2	5560,79
ntsch fellesutgifter 24	24000		0
lesutgifter 24	7200		0
utgifter 24	12600		-1050
esutgifter 24	2100		
etterte inntekter	**61960,79**		

ınbetalinger

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2025

Saldo pr 01.01.2025	**10906,2**	
Inntekter		**Budsjetterte inntekter**
Svenne	12600	Svenne fellesutgifter 2
Guardiola	15000	Guardiola fellesutgifter
Morken Jentsch	24000	Morken Jentsch fellesu
Ramsøy	7200	Ramsøy fellesutgifter 2
Thue	13650	Thue fellesutgifter 25
Renter DNB	0	
Sum inntekter	**72450**	**Sum budsjetterte innt**
Kostnader		
If skadeforsikring	59505	
Fjordkraft	6210,64	
Bergen Huseierforening	1000	
Vask IcleanAS	7080	
Omkostninger DNB	55	
Overføring Svenne for i mars	649	
Overføring Thue i august	1304	
Overføring Mette Nabo for vifte	3742	
Sum kostnader	**79545,64**	
Saldo pr 31.12.2025	**3810,56**	

Oppsummering:
For liten buffer på sameiekonto?

r			Avvik fra innbetalinger
25	12600		0
r 25	12760,79	*mangler betaling fra 2024	-2239,21
utgifter 25	24000		0
25	7200		0
	11550	*betalte en gang for mye I 24	-2100

tekter	**68110,79**

REGNSKAP SAMEIET STEINKJELLERGATEN 1A 2026

Saldo pr 01.01.2026	**3810,56**

Inntekter	
Svenne	7350
Guardiola	10600
Morken Jentsch	14000
Ramsøy	4900
Thue	11550
Renter DNB	0

Budsjetterte inntekter	
Svenne fellesutgifter 26	12600
Guardiola fellesutgifter 26	4960,79
Morken Jentsch fellesutgifter 26	24000
Ramsøy fellesutgifter 26	7200
Thue fellesutgifter 26	10500

Sum inntekter	**48400**	**Sum budsjetterte inntekter**	**59260,79**

Kostnader	
If skadeforsikring	21062
Fjordkraft	3609,34
Bergen Huseierforening	0
Vask IcleanAS	3645
Omkostninger DNB	19,75

Sum kostnader	**28336,09**
Saldo pr 31.07.2026	**23874,47**

Oppsummering:

Avvik fra innbetalinger

5250	
-5639,21	*Sameiet skylder Guardiola 2239,
10000	
2300	
-1050	*Sameiet skylder Thue 2100 fra 2(

21 fra 2025

025

STATUS ASW OG HVOR MYE VI HAR BETALT FOR MYE

Utbetalt til ASW 2022 og 2023		fordeling pr sameier		
2022	743449,5	Morken	315844,81	
2023	22409,91	Helvik	157922,46	
		Higraff	78960,96	
		Guardiola	78960,96	68288,75
		Knudsen	157922,91	
SUM	**765859,4**		**789612,1**	

SAMEIET SAMLET INNBETALT FOR MYE

23752,66

Tilbakebetaling i henhold til SAMEIEBRØK		HVIS VI TRE
MORKEN	9501,064	5182,664
HELVIK	4750,532	2591,332
HIGRAFF	2375,266	1295,666
GUARDIOLA	2375,266	1295,666
KNUDSEN	4750,532	2591,332

TIL OVERS

*guardiola skylder fortsatt 10672,453
*med dette regnestykket kan vi trekke fra 1295,666 fra det Guardiola skylder.
*Ny sum som han skylder sameiet fra 2022 er 9376,787

EKKER FRA UTGIFTENE TIL VASKEMASKIN (10796kr)

*trekkes fra utestående til sameiet

utregning andel Glassbjerget

Faktura 36120	38890	Katharina Norman	31136,8
Faktura 36119	38952	Kari	15568,4
	77842	Ole Morten	15568,4
		Jose	7784,2
		Monika	7784,2

Referat SAMEIEMØTE 02.09.2026 STEINKJELLERGATEN 1A
Digitalt møte

TILSTEDE: Monika, Britt, Pepe, Lene, Katharina
FRAVÆRENDE: Ingen

Saksliste:

- Gjennomgang regnskap 2024-2026
    - Regnskapet godkjennes.
    - Vi avdekker en feil i regnskap og beregning av fellesutgifter, som pr i dag og frem til nå ikke har fulgt fordelingsbrøken. Katharina har sett gjennom møtereferater, og viser til at dette ble vedtatt på et tidligere møte hvor man mente det var rettferdig at de mindre enhetene betalte prosentvis mer enn de større enhetene. Enighet i sameiet om å gå vekk fra denne ordningen og fordele fellesutgifter etter brøk henholdsvis: 10, 20 og 40 %.
    - Vedtak om å øke fellesutgiftene til 7000 kr pr måned fra januar 2027.
    - Vedtak om at sameieformann får 1000 kr mnd som kompensasjon.
    - Fra januar 2027 vil de to nederste enhetene betale 700 kr pr måned (10%), de to midterste enhetene vil betale 1400 kr (20%) og toppenheten vil betale 2800 kr (40%) i fellesutgifter.

- Eventuelt
    - Avfallshåndtering: Alle har fått med seg et varsel fra Bergen kommune om å fjerne søppelspann fra gaten. Vi er enige om at vi ikke har noen andre fysiske plasser å plassere felles søppelspann, og lar derfor dette stå slik det alltid har stått, langs murveggen over klesbutikken.
    - Avfallshåndtering 2: Lene minner oss om at alt søppel nå veies, og at vi betaler deretter. Det kan derfor være nyttig å sortere avfall.
    - Lene og Monika informerer om salgsprosesser.
    - Pepe skal undersøke muligheten for et nytt forsikringstilbud på huset gjennom arbeidsgiveren sin, Tryg.

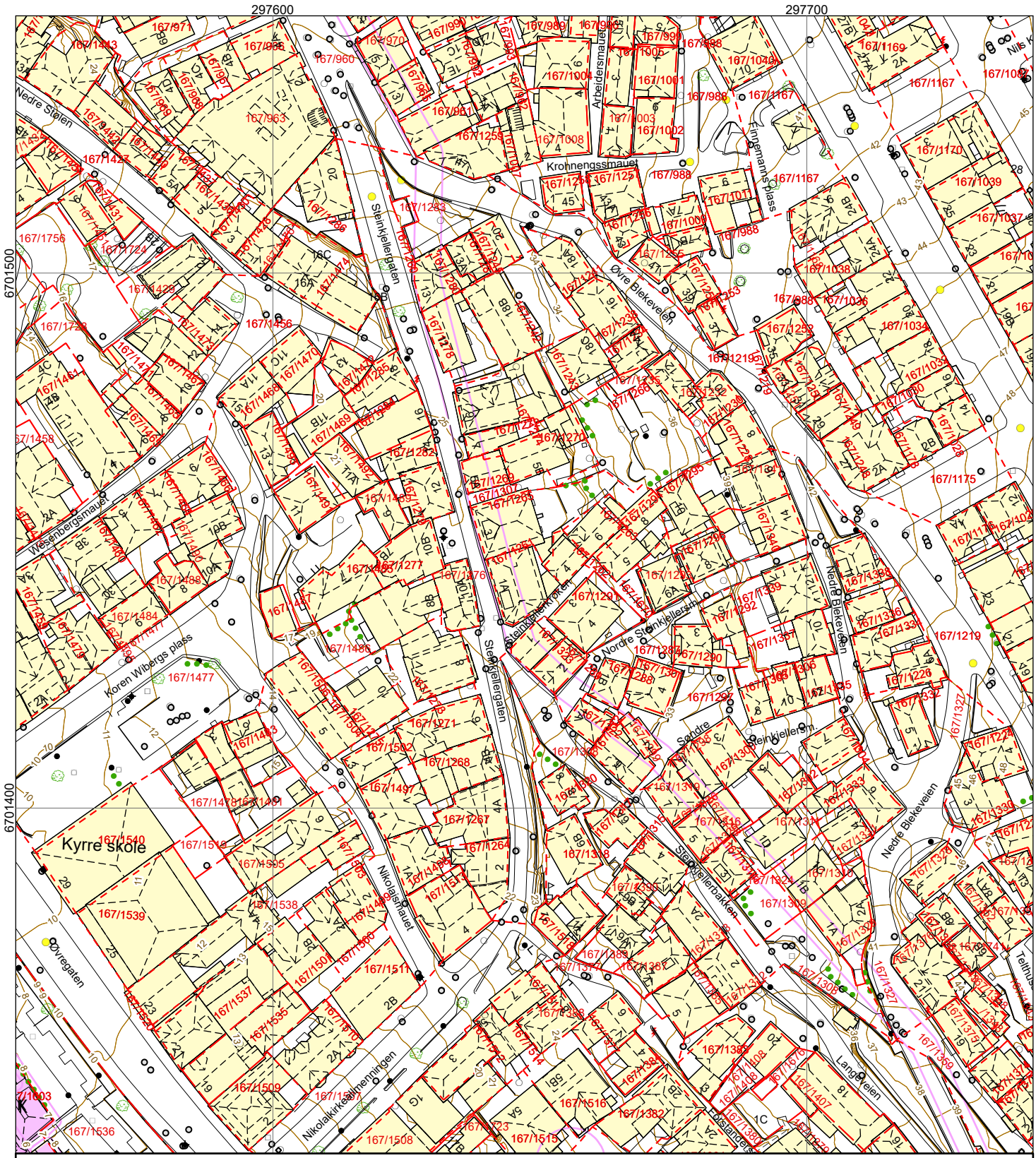
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 12.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1261/0/0
Adresse: Steinkjellergaten 1A

N



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

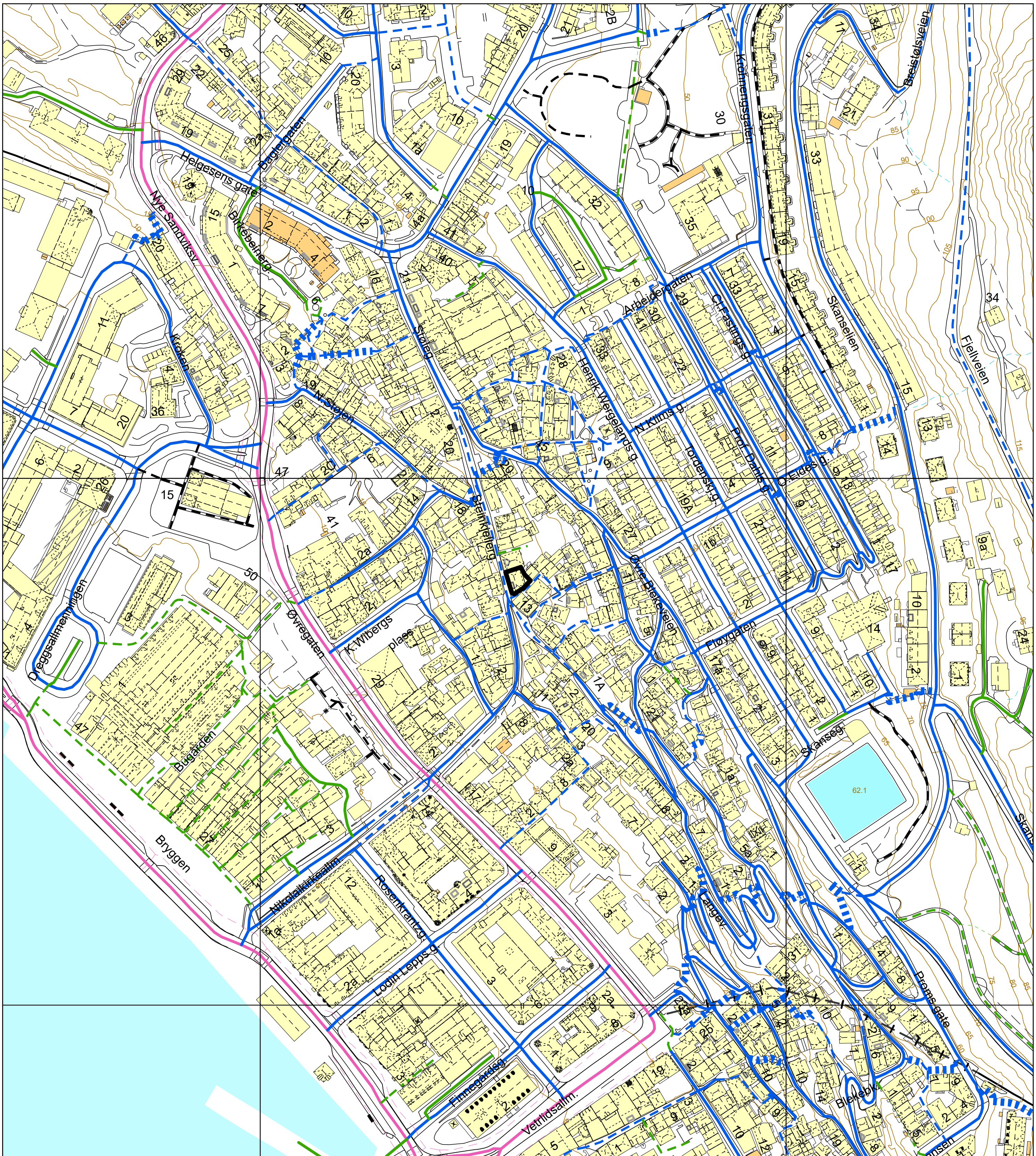
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 12.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/1261/0/0
Adresse: Steinkjellergaten 1A

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/1261/0/0
Utlistet 12. oktober 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
261244457	Grunneiendom	0	Ja	125,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5200000	30	BERGENHUS. FJELLSIDEN NORD STRØK 37, 38 OG 39	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.11.1981		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5200002	31	Bergenhus. Steinkjellerbakken 1B	190001169	06.01.1984
5200003	31	BERGENHUS. SØRE STEINKJELLERSMAUET 7	190000834	14.02.1985

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	47,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	100 - Utfyllende bestemmelser	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
16040000	30	BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN	3	199814331
71720000	35	Bergenhus. Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
65360000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 1545 MFL., ØVREGATEN	5	201615850

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/1329	139710630-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.11.2023	202227147
167/1329	301261131	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.10.2023	202313955
167/1239	23679795	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	12.01.2023	-
167/1276	9440402-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202514172
167/1339	139321405-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	26.03.2025	202416966

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 12. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1261/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Steinkjellergaten 1A

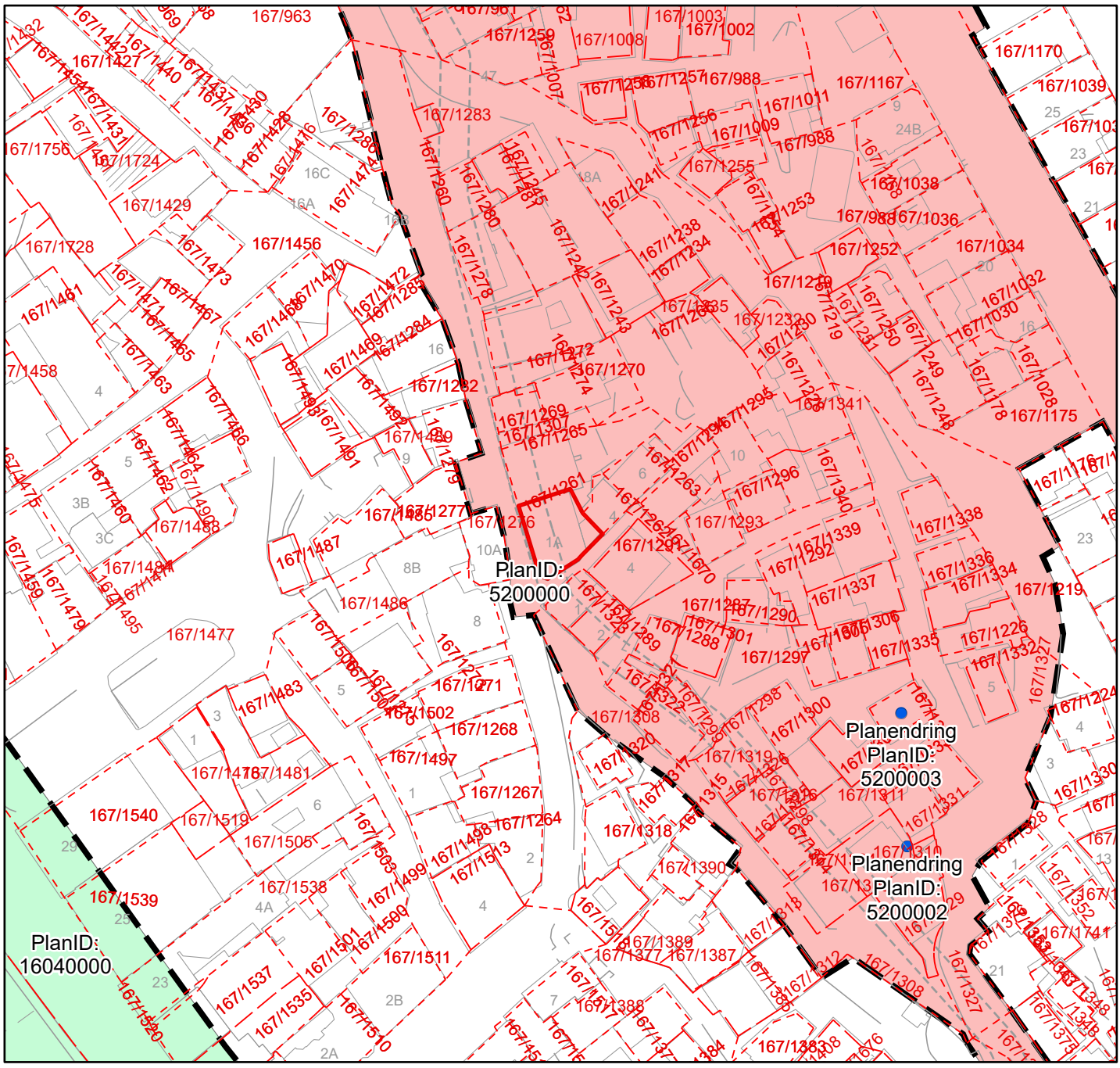
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5200000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

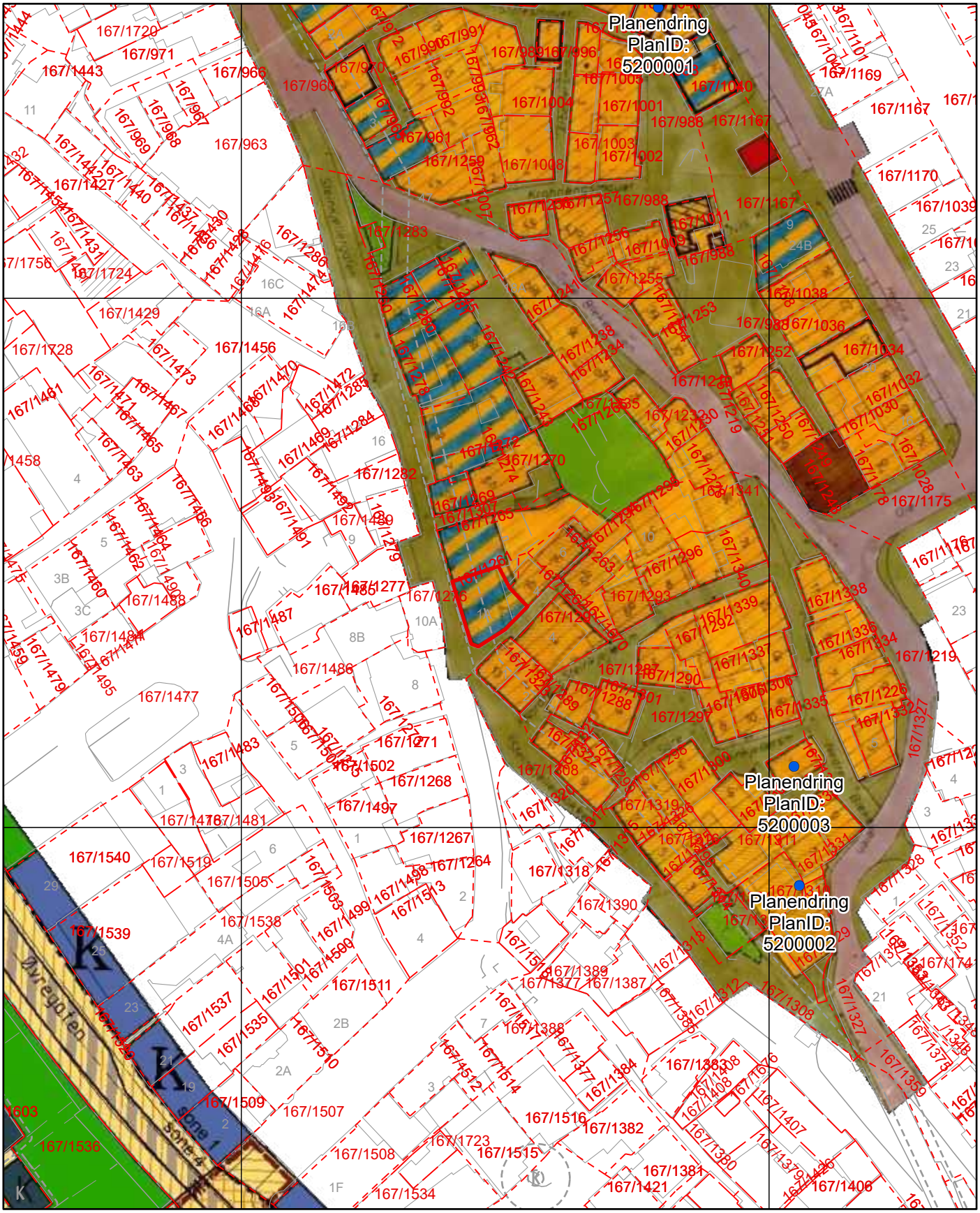
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/1261/0/0
Dato: 12.10.2026 Adresse: Steinkjellergaten 1A

N

PlanID(er): 5200000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

BYGGEOMRÅDER

- bolig.
- forretn. kontor / bolig.
- almennyttig formål.
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER

- kjörevei off.
- P parkering off.
- gangvei off.

FRIOMRÅDER

- park. lek. turvei.

ANDRE BESTEMMELSER

- rekkehus 2etg.
- overbygget garasjeanlegg.
- kjörevei felles.

STREKSYMBOLER

- planens begrensning
- gruppe A. fredet
- gruppe B andre verdifulle bygninger.
- omriss av bygn. som forutsettes revet.
- gruppe C bevaringsomr.

0 10 20 30 40 50m.

Fylkesrådmannen i Hordaland
2 MARS 1983
Plan- og utbyggingsavdelingen

BERGEN SENTRUM FJELLSIDEN NORD
STRØK 37 38 og 39.
Forslag til reguleringsplan.

Plan. B.H.
Tegn. k.b
Dato 20-9-78

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1 : 500
Plan nr. R1 520 00 00
Tegn. nr. 01
Rev. 10-3-80 20-1-81
Kartbl. NV 11 NV 21

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 27-6-1980 og 27-2-1981.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.10.2026

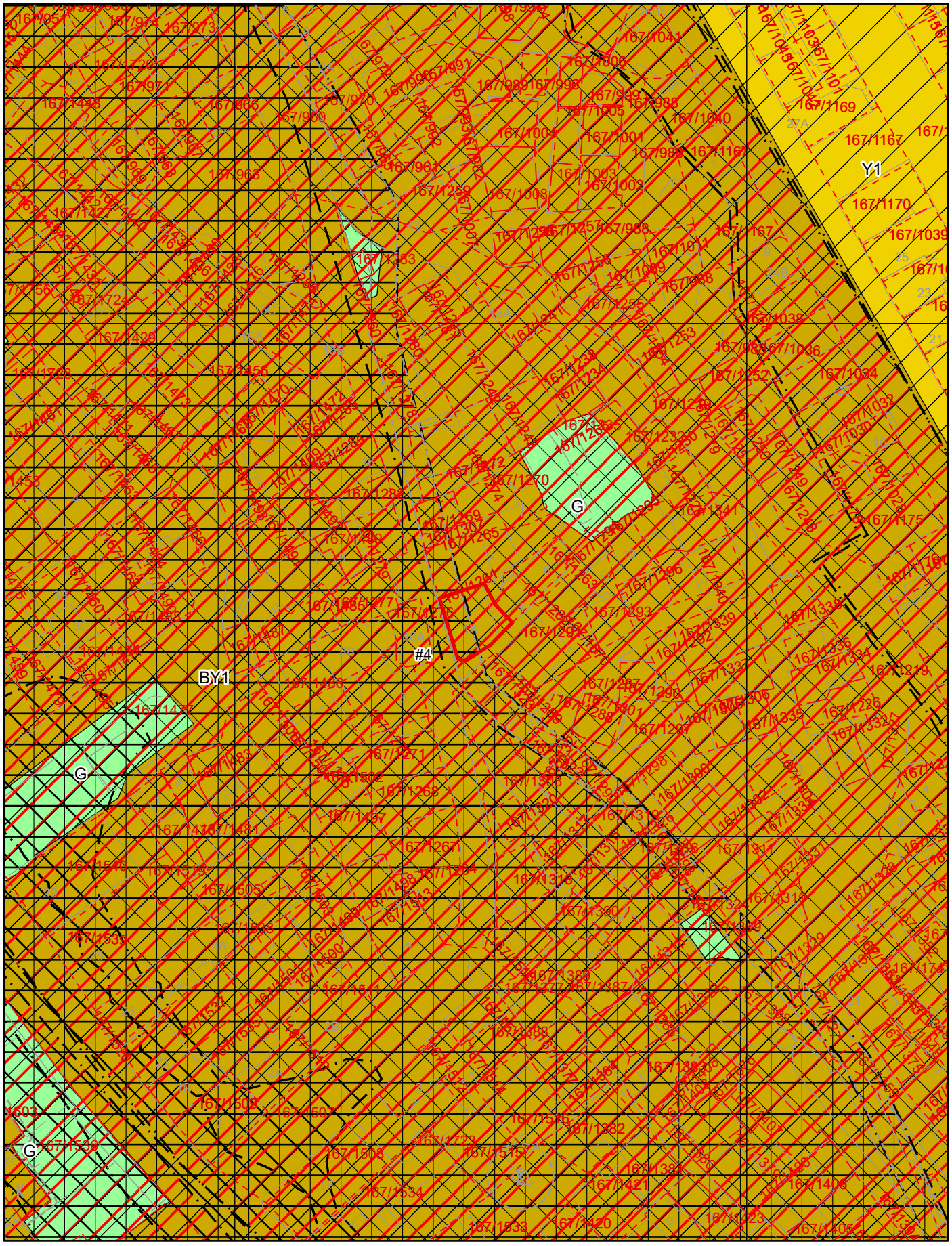
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1261/0/0
Adresse: Steinkjellergaten 1A

BERGEN KOMMUNE

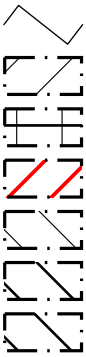
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

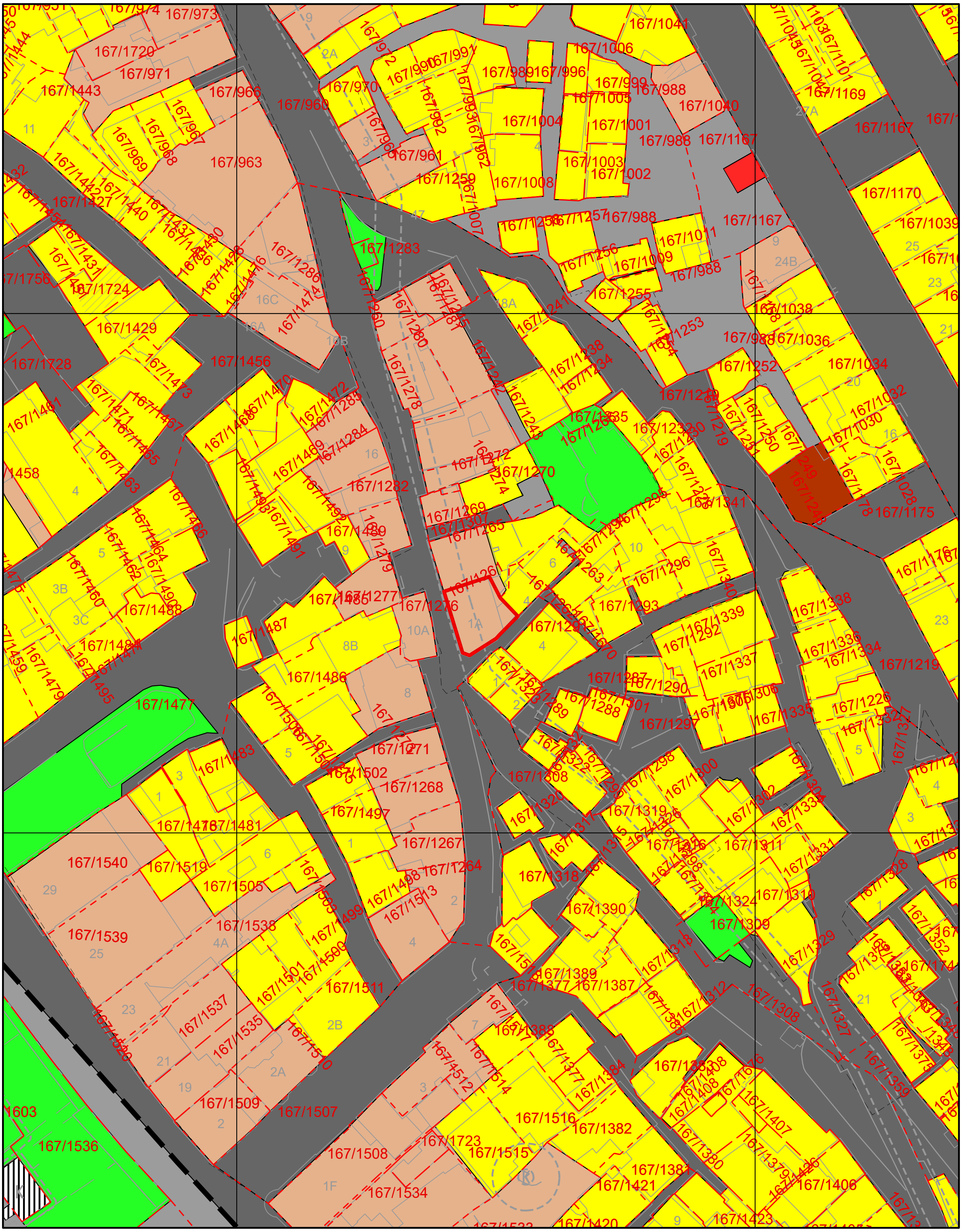
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 12.10.2026

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/1261/0/0
Adresse: Steinkjellergaten 1A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vegareal (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Gang- og sykkelareal (N)

Steinkjellergaten 1A

Nabolaget Stølen/Steinkjelleren - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	5 min 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje 10, 86	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 1.1 km
Bergen Flesland	26 min

BARNEHAGER

Ladegården barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Støletorget	2 min
Coop Extra Øvregaten	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Galleriet	9 min
Sandviken apotek	2 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	11 min

SPORT

Krohnengen skole	5 min
Vikinghallen	5 min
MOVA Sandviken	5 min
Norrønahallen	6 min

«Et flott historisk strøk i hjertet av Bergen, og kunne ikke bedt om bedre naboer ;)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

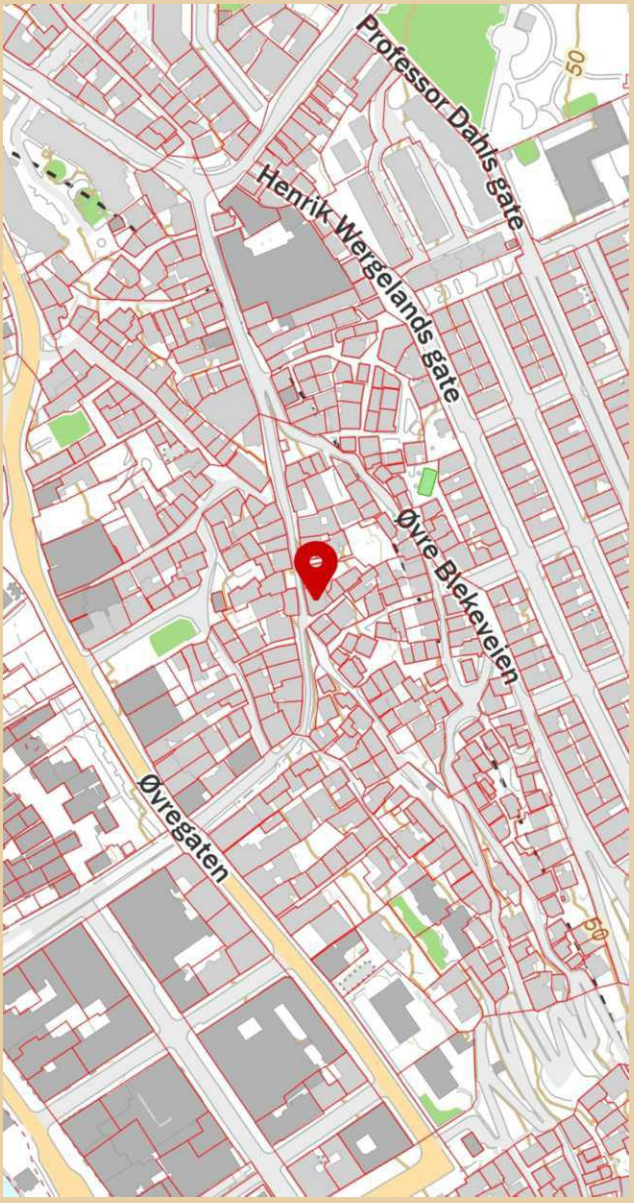
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

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

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:
Steinkjellergaten 1A, 5003 Bergen
Gnr. 167, Bnr. 1261, Snr. 5, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260247

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Roar Nylund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 06 371

E-post: roar.nylund@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.
