PRIVATMEGLEREN
SYD

# KROHNEGÅRDEN 156

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Planinformasjon

Kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Krohnegården 156, 5146 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 26,26, bnr. 6,6, snr. 0,22

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²**



**Befaringsdato:** 22.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3176 **Referansenummer:** PE9872

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

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

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

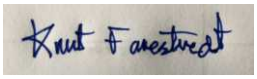
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

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

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



**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 2. etasje.
Inneholder: Entre, bad, vaskerom, soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken. Utgang til altan på 11 m² fra stue.

Leiligheten har en funksjonell planløsning.
Noen beskrevne forskriftsmangler/avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod i 1. etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Fast parkeringsplass felles i garasjeanlegg i u-etasje.

AKTUELL EIENDOM

Leilighetsbygg over 5 plan + u-etasje. Bygget i 2006.

Grunnmur av betong.
Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med trekledning og teglsteinsforblending.
Flat tak-konstruksjon tekket med papp/folie.

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

Sameiet Rosenlund Terrasse består av 32 seksjoner.
Forretningsfører er Devold Regnskapskontor AS.

Tomten er pent opparbeidet og felles for sameiet.

Attraktiv beliggenhet på Krohnegården i Fyllingsdalen.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

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

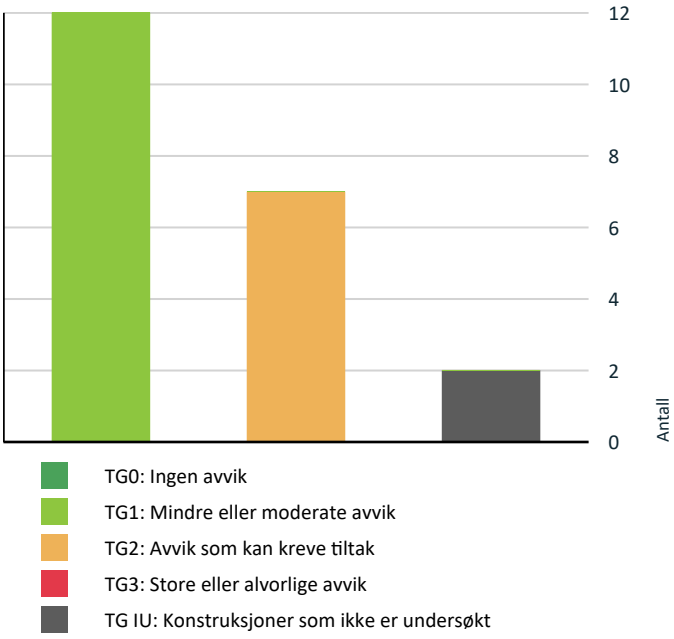
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer.

### TG 1 Ytterdører

Terrassedør: Isolerglass i karm av trevirke.
Entredør: Slett huntonit dørblad i B-30.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 11 m² med betongdekke med fliser, rekkverk av aluminium og glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Bom i noen fliser på dekke, og riss i fuger.
• Sprekk i en flis.
• Misfarge/kalk på glassfelt.
• Fukt i glassfelt (fuktighet trenger inn mellom glasslagene og gir skjolder)

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Altan har behov for noe vedlikehold/utbedringer.
• Skjolder (grunnet fukt mellom glasslagene) er mest av kosmetisk betydning, hvis utvikler seg/blir mer omfattende over tid kan det kreve glassbytte.

# Tilstandsrapport





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Eik parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.
Normal bruksslitasje.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Fare for at vann ikke går til sluk pga. høyde terskel dusjhjørne er høyere en membran/terskel på døråpning mot tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Det anbefales å øke høyde på membran mot dør terskel slik at rommet sikres mot at lekkasje vann vil kunne renne ut av rommet og at løsningen tilfredsstiller dagens krav (dette i tillegg til å etablere avrenning til sluk fra hele rommet)

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Løs dørterskel.
• Dørlister er svullet nedre del.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Dørterskel bør festes.
• Svulne dørlister bør utbedres/skiftes.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot nabo og mot felles korridor.
Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i tak. Varmekabler i gulv. Avtrekkventil.
Innredet med røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger og i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Sprekk i vegghjørner, samt sprekk i overgang vegg/tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Sprekker bør tettes/utbedres og overflatebehandles.



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med røropplegg/sluk for vaskemaskin, 200 L bereder og sentral/skap for rør i rør system.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

• Løs dørterskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

• Dørterskel bør festes.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon via avtrekkventil.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot korridor og mot kjøkken uten tilkomst.

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

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med eik fylling fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Ventilator (montert høyere en standard høyde, uviss om dette påvirker kapasiteten) og røropplegg for oppvaskmaskin.
Normal bruksslitasje.

Eik parkett på gulv, malte overflater på vegger og i tak. Fliser mellom benk og overskap. Åpen løsning mot stue.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent



## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige avløpsrør

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

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, samt ventilasjonsanlegg type Flexit S3R.
Det er opplyst at sameiet har faste rutiner for skifting av filter. Nytt filter ligger på vaskerommet. Det ble utført en større service på anlegget i ca. 2019.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info gitt av rekvirent.

## Varmesentral

Leiligheten har gassuttak på altanen.

## TG 1 Varmtvannstank

200 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Byggeår 2006.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ja, byggeår 2006.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

# Tilstandsrapport

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

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

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

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

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):

§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

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

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold:
Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Altan:
• Altan har åpninger i rekkverk over 10 cm, som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Altan.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko i.h.h.t fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må åpninger endres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

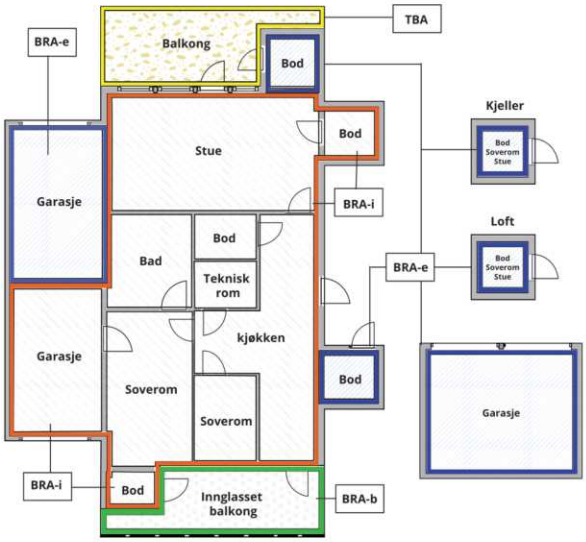
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 5 | | 5 | |
| 2. etasje | 67 | | | 67 | 11 |
| **SUM** | **67** | **5** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Ekstern bod | |
| 2. etasje | Entré, bad, vaskerom, soverom, omkledningsrom, stue, kjøkken, utgang til altan på 11 m² fra stue | | |

**Kommentar**

Arealer pr rom:

- Entre 6,40 m²
- Bad 5,10 m²
- Vaskerom 3,80 m²
- Soverom 11,20 m²
- Omkledningsrom 4,10 m²
- Stue/kjøkken 34,80 m²

- Altan 11,00 m² (TBA)

- Ekstern bod i 1. etasje er på cirka 5,00 m² (BRA-e)

Mrk: Ekstern bod er ikke oppmålt/kontrollert. Oppgitt areal/opplysninger er hentet fra seksjonerings papirer og fra rekvirent.

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

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

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

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.1.2026 | Byggmester Knut Farestvedt | Takstingeniør |
| | Nøkler utlevert | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 26 | 6 | 0 | 0 | 7140.6 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**
Krohnegården 156

**Hjemmelshaver**

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 26 | 6 | | 22 | | Ambita | Ikke relevant |

**Adresse**
Krohnegården 156

**Hjemmelshaver**
Tvedt Reidun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Krohnegården i Fyllingsdalen.
Det er kort avstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass, Oasen bydelssenter og bybanestopp.
Området er barnevennlig med nærhet til lekeplasser, barnehager, skoler og idrettsanlegg.
Det er også kort avstand til turterreng, med Løvstakken like bak boligen.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og felles for sameiet.

Opplyst at det er tilhørende fast parkeringsplass felles i lukket garasjeanlegg.

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

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

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Info/opplysninger gitt av rekvirent | 22.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 22.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 22.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| E-post fra megler | 22.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| E-post fra rekvirent | 22.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PE9872

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Syd |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 166251014 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Geir Sigurd Tvedt |

| Gateadresse |
| --- |
| Krohnegården 156 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| FYLLINGSDALEN | 5146 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: reidun tvedt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251014

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251014

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251014

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166251014

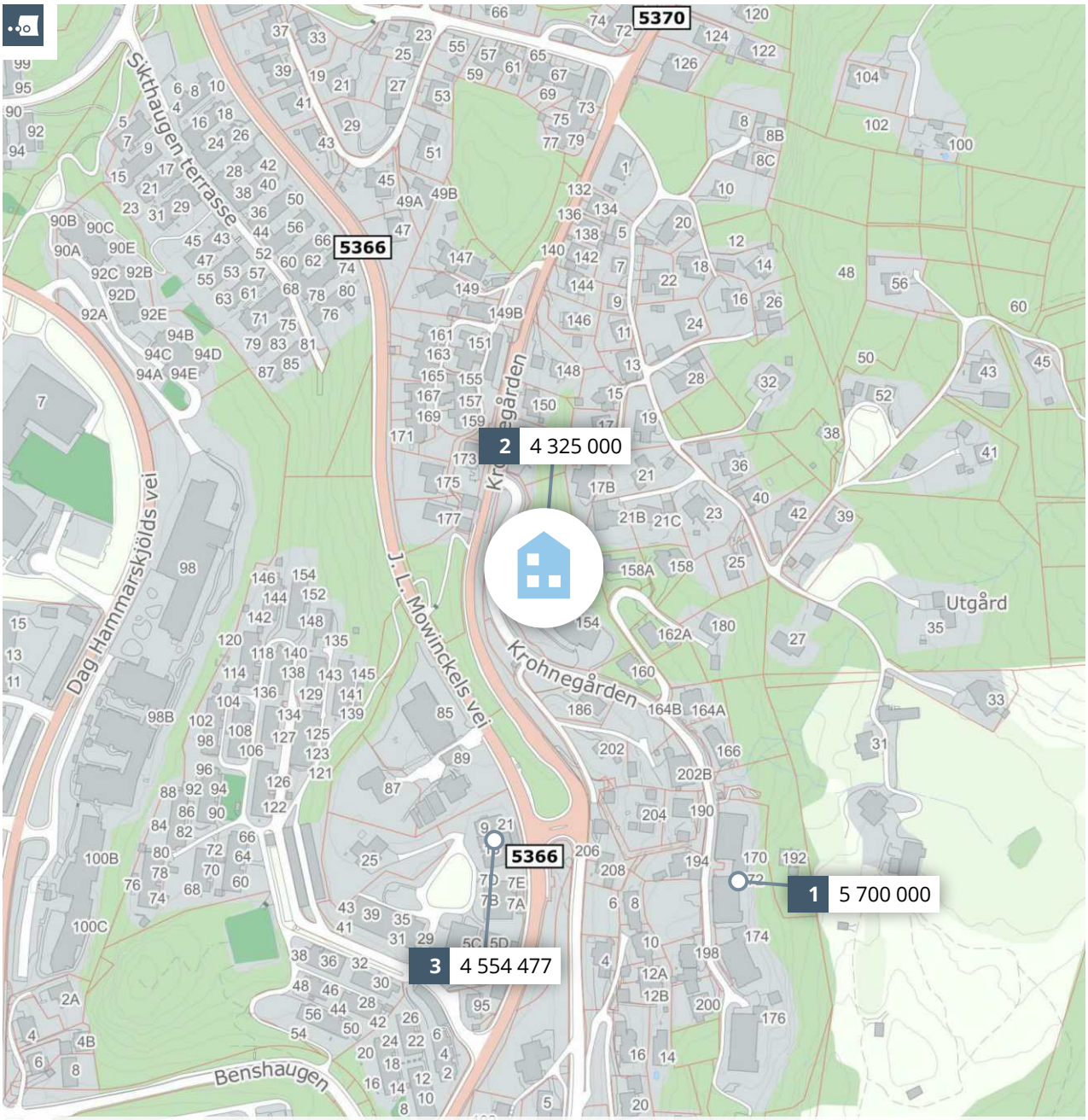
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Geir Tvedt | 611f291b5b3090e24be718 6a7421b228c8b84603 | 27.01.2026 10:10:33 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 166251014

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




# Meglers verdivurdering
# **KROHNEGÅRDEN 156**

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 27.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Terje Bach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Krohnegården 156, 5146 FYLLINGSDALEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 26 BNR 6 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS ROSENLUND

Verdivurdert til

# 4 300 000

| 0 | 4 300 000 | 64 179 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 67 m² | 5 m² | - m² | 11 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2006 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 500 |
| Formue | 0 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Krohnegården 172<br>80 m² 2006 5. etg 2 sov | 06.02.2025 | 5 490 000 | **5 700 000** | 0 | 5 700 000 | **71 250** |
| 2 Krohnegården 156<br>68 m² 2006 1. etg 1 sov | 13.03.2024 | 3 890 000 | **4 325 000** | 0 | 4 325 000 | **63 603** |
| 3 Helgeplasset 9<br>66 m² 2008 3. etg 2 sov | 21.10.2025 | 3 890 000 | **4 550 000** | 4 477 | 4 554 477 | **69 007** |

2 roms med heis, garasjeplass og altan. Sportsbod i fellesareal.

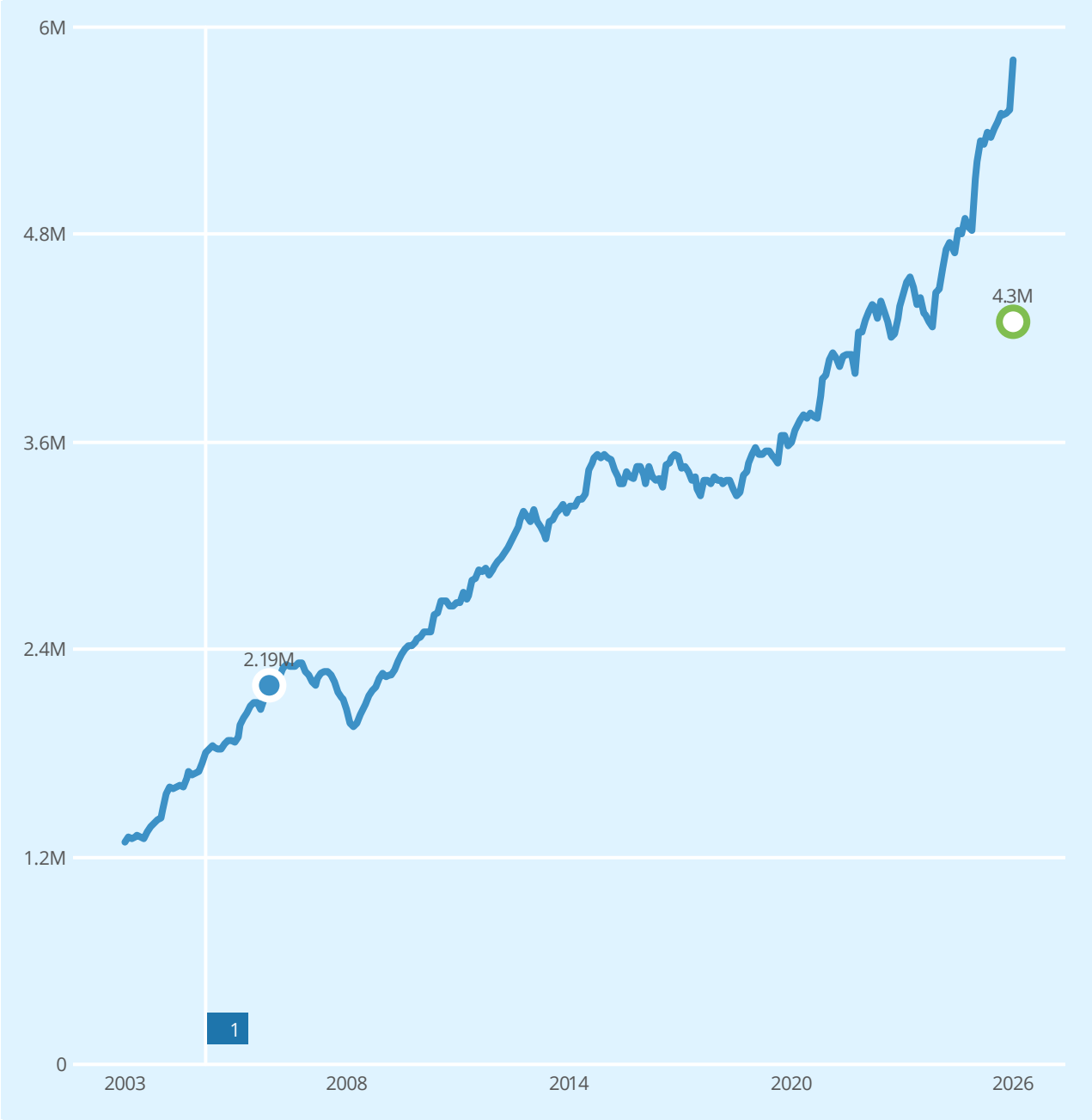
Det er omsatt annen leilighet i sameiet i 1. etasje, samt noen andre i området siste tiden. Basert på dagens marked og de sammenlignbare objekter, så antas gjeldende leilighet å kunne ha en verdi mellom kr. 4 mill og 4,5 mill.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.10.2006 | | 30.10.2006 | - | 2 190 000 | - | 2 190 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Virker som en mer normal prisutvikling.

## Leiligheter til salgs i 5146 FYLLINGSDALEN nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i 5146 FYLLINGSDALEN siste 9 mnd

19
leiligheter solgt

4.7M
4.5M
4.3M
**4 258 000** Salgspris i snitt
**4 073 000** Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager
for 5.2% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**64 179** Krohnegården 156
Totalpris 4 300 000

**55 711** Fyllingsdalen bydel i snitt siste 9 mnd

**52 369** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Byggholt AS Region Bergen
Postboks 178 Laksevåg
5847 BERGEN

| Deres ref. | Deres brev av | Vår ref. | Emnekode | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | | 200412068/34 HAFR | NYBY–5210 | 29.11.2006 |

# FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom | : | Gnr 26 Bnr 6 |
| Tiltakets adresse | : | KROHNEGÅRDEN |
| Tiltakets art | : | Nybygg Blokk/bygård/terrassehus |
| Tiltakshaver | : | Byggholt AS Region Bergen |

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer <dato>.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

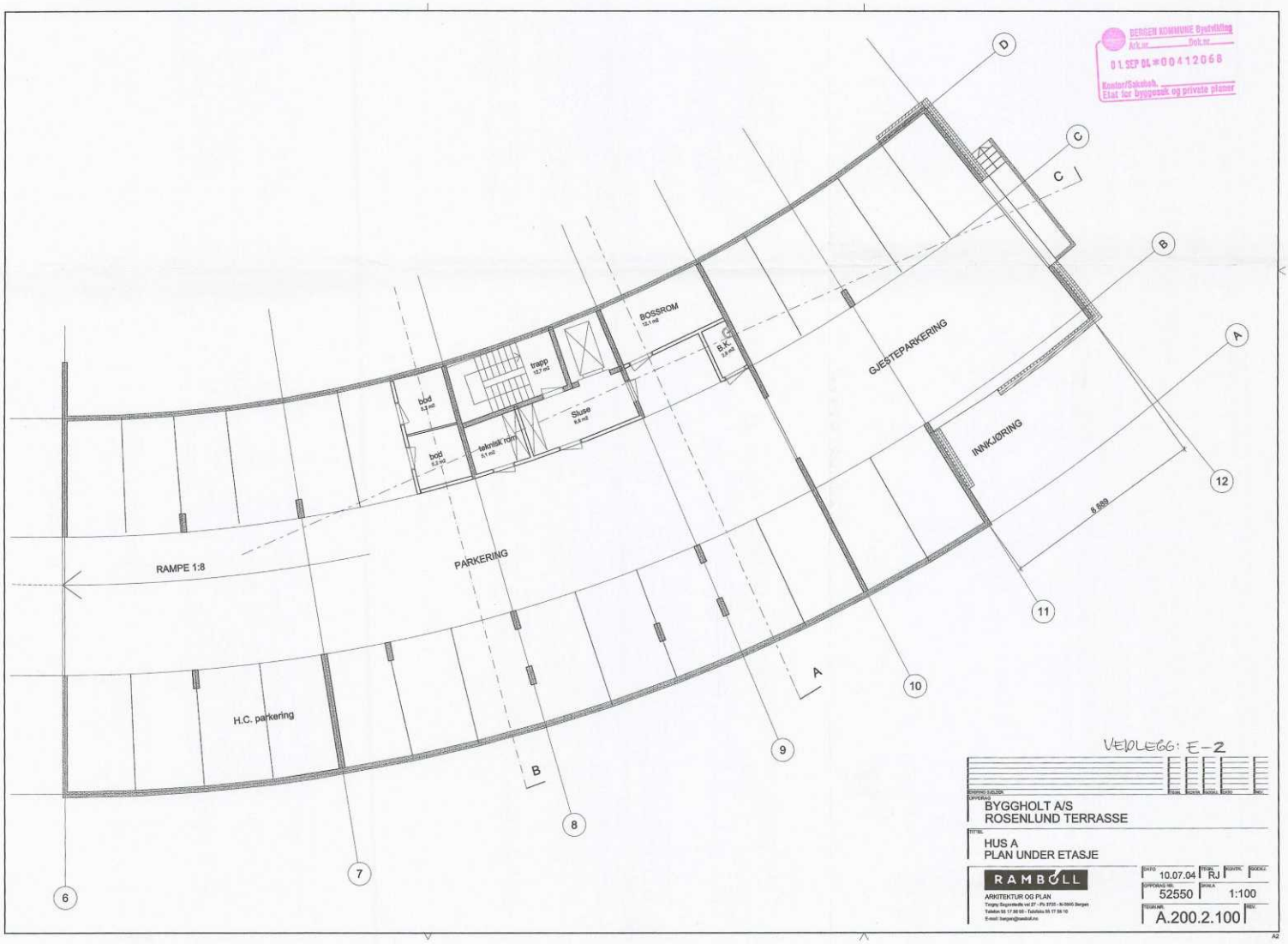
***Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200412068.***

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Hans Frugård
senioringeniør

Kopi:
Byggholt AS Region Bergen, Postboks 178 Laksevåg, 5847 Bergen
VA-etaten
Bergen brannvesen




BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
01 SEP 04 *00412068
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG: E-2

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

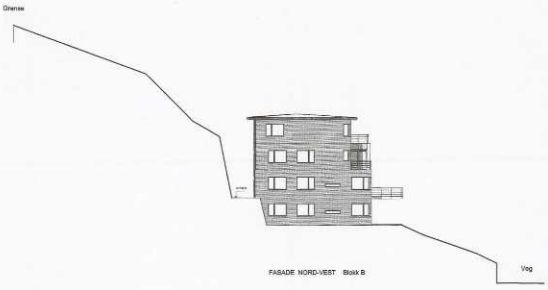
HUS A
PLAN UNDER ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | MÅLA 1:100
TEGNING NR. A.200.2.100 | REV.

A2

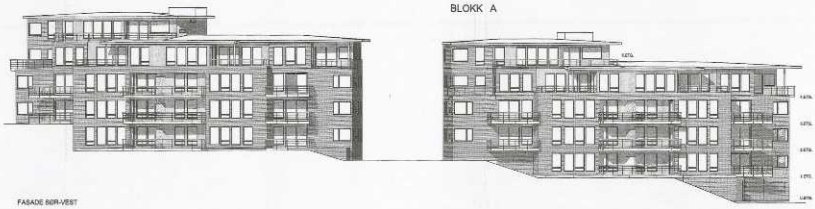
Bergen kommune Bydelsdrift
Arkiv
Mott av
21 SEP 04 #00412066
Bruker/Beskrivelse
Ikke for innsynsrett og offentlig journal




FASADE NORD-VEST Blokk B

BLOKK B

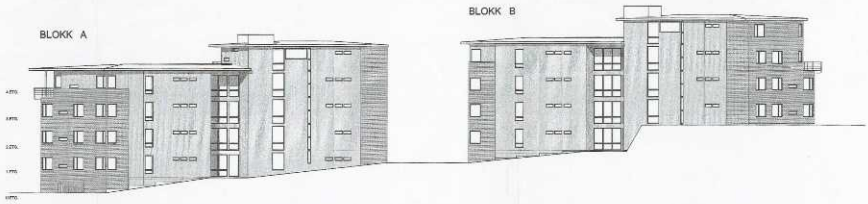
BLOKK A



FASADE SØR-VEST

BLOKK A

BLOKK B



FASADE NORD-ØST



VEDLEGG: E-1 -

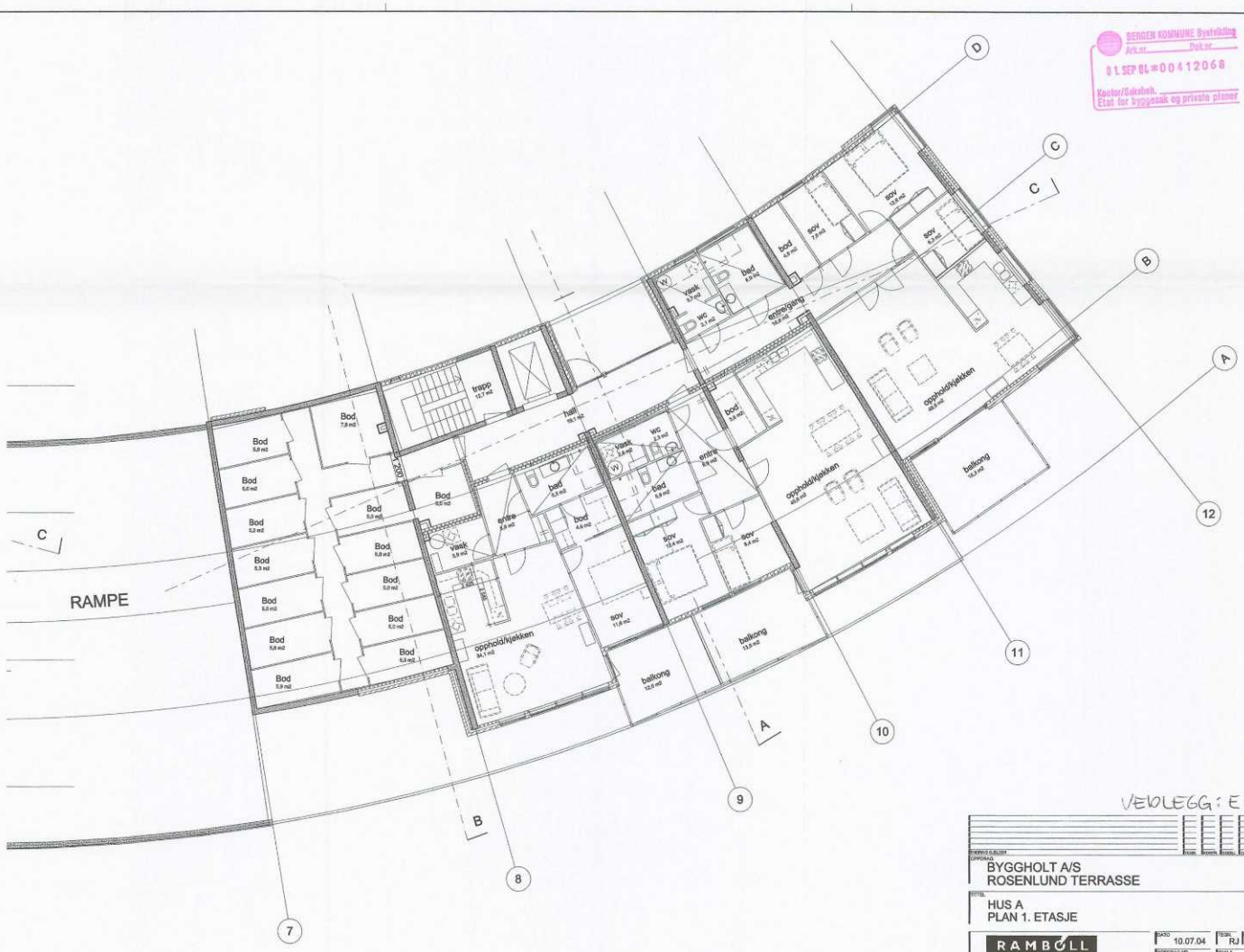
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ENDRING GJELDER | | | | |
| FORMÅLET | Rom | Rom/nr. | Revisjon | Dato |

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERASSE

TITTEL
HUS A OG B
FASADER

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Torgby Sagamestø vei 27–29, 5723 – N-5845 Bergen
Telefon 55 11 66 33 – Telefaks 05 17 55 10
Email: bergen@ramboll.no

| | | | |
|---|---|---|---|
| DATO | TEGN. | KONTR. | PROSJ.L. |
| 10.07.04 | I.S. | | |
| OPPDRAG NR. | SKALA | | |
| 62650 | 1:200 | | |
| TEGNUM. | | | REV. |
| A.200.4.210 | | | |




BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr
01 SEP 04 *00412068
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG: E-3

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS A
PLAN 1. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG-NR. 52550 | SKALA 1:100
TEGN.NR. A.200.2.110 | REV.

A2




BERGEN KOMMUNE
Ark.kt.
01 SEP 04 *004120
Kontor/Bakeinnh.
Ettel. for byggesak og privat pl

VEDLEGG: E-4

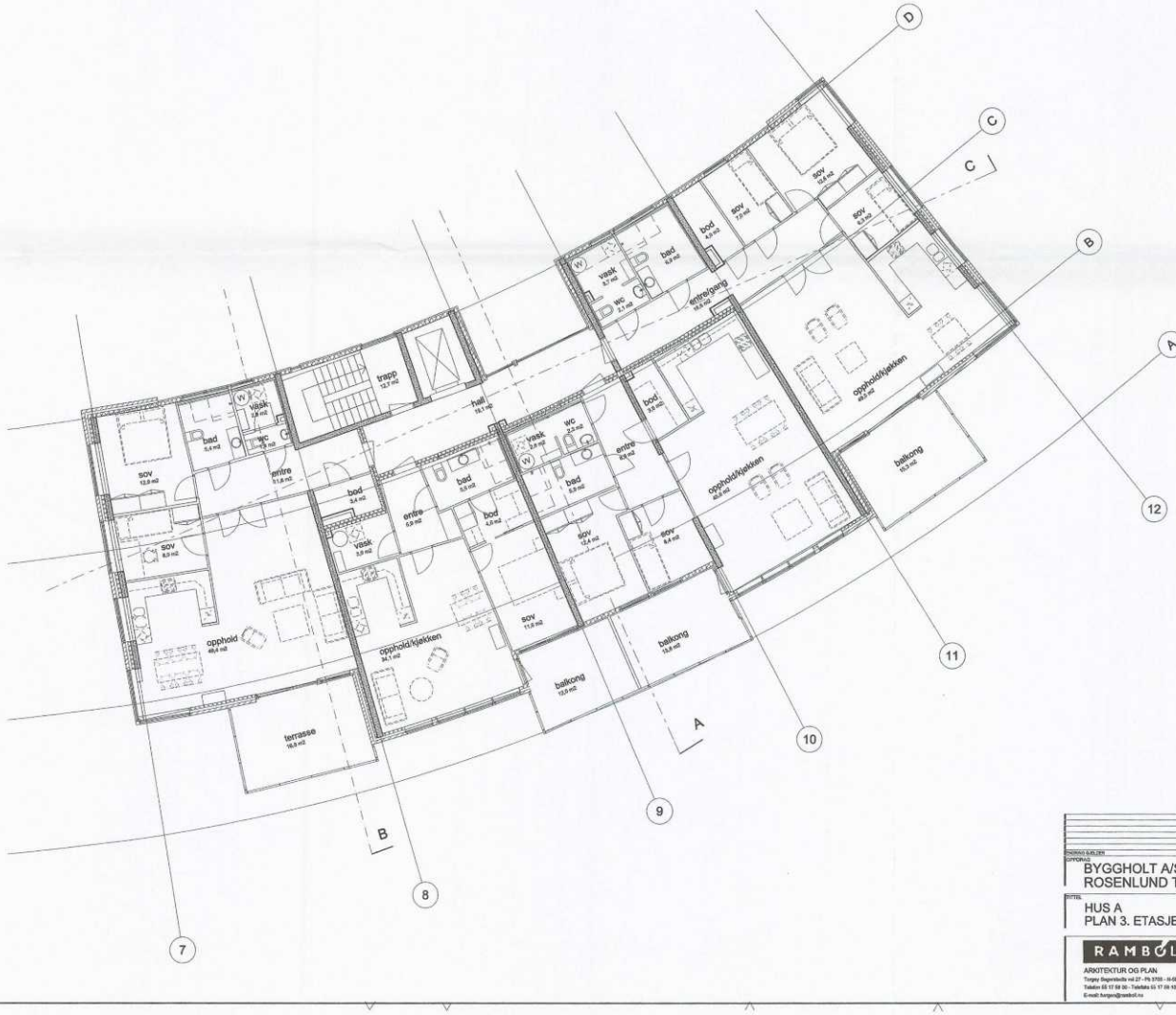
BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS A
PLAN 2. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | SKALA 1:100
TEGN. NR. A.200.2.120 | REV.

A2




BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
01 SEP 01 *00412068
Kontor/Sakstrinn
Eiet for byggesak og private planer

VEDLEGG: E-5

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS A
PLAN 3. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Torgby Sagerstuvilla vei 27 - Pb 1703 - N-5846 Bergen
Telefon 55 17 59 00 - Telefaks 55 17 59 10
E-mail: bergen@rambol.no

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | SKALA 1:100
TEGNNR. A.200.2.130 | REV.

A2




BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Gnr.nr.
01 SEP 04 *00412068
Kontor/Saksbok
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG: E-6

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS A
PLAN 4. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Tårgny Segerstedts vei 27 - Pb 3730 - N-5846 Bergen
Telefon 55 17 59 02 - Telefaks 55 17 59 10
E-mail: bergen@ramboll.no

| DATO | TEGN. | SENTR. | GODKJ. |
|---|---|---|---|
| 10.07.04 | RJ | | |

| OPPDRAG NR. | SKALA |
|---|---|
| 52550 | 1:100 |

| TEGNINR. | REV. |
|---|---|
| A.200.2.140 | |

A2




BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
01 SEP 04 *00412068
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

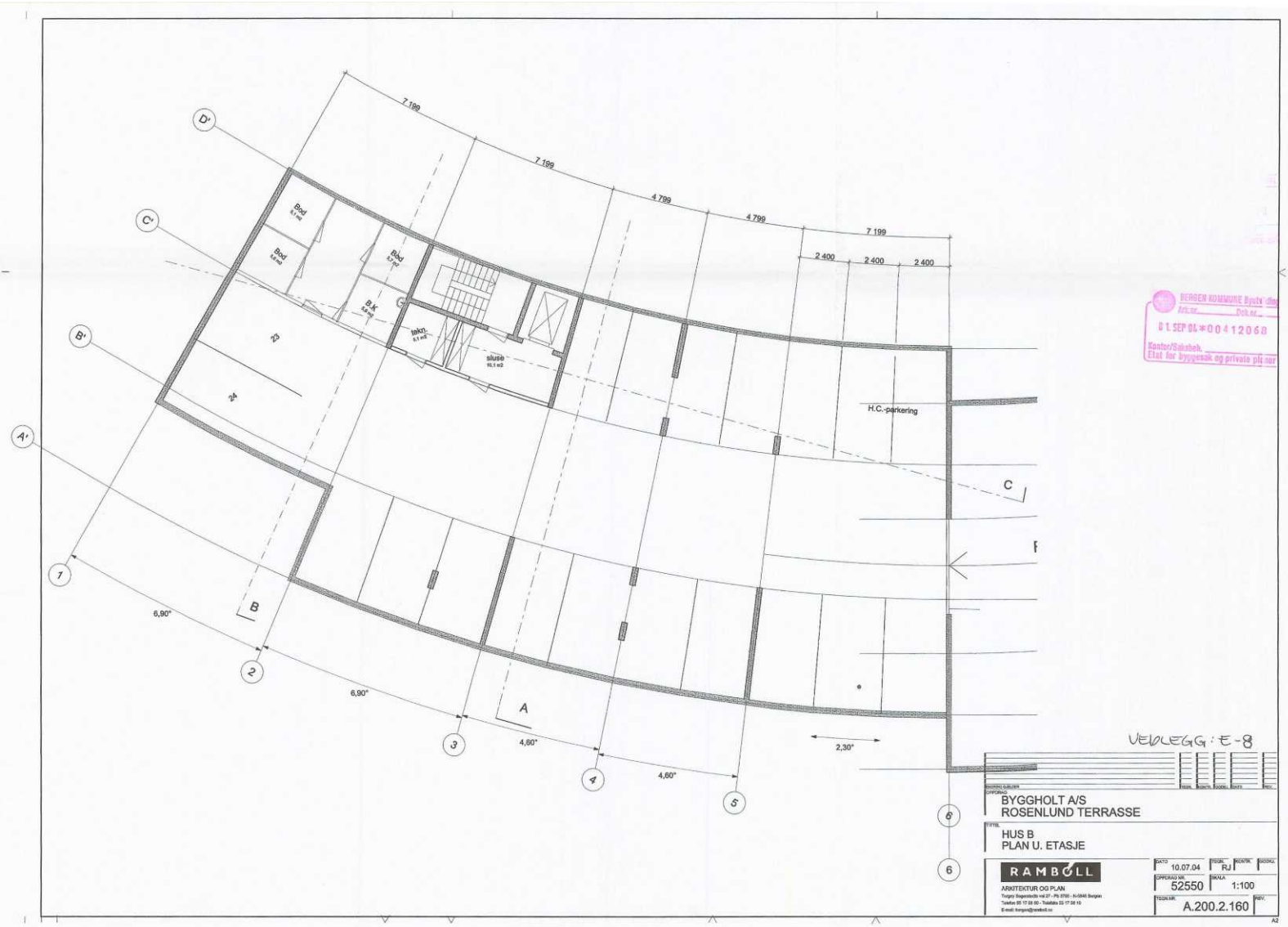
VEDLEGG: E-7

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS A
PLAN 5. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Tregde Segelstads vei 27 - Pb 2720 - N-5843 Bergen
Telefon 55 17 58 00 - Telefaks 55 17 58 10
E-mail: bergen@rambll.no

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | MÅLA 1:100
TEGNINGSNR. A.200.2.150 | REV.
A2




BERGEN KOMMUNE Byutv. dep.
Arc.nr. Dok.nr.
01 SEP 04 *0041206B
Kontor/Sakshelk.
Etat for byggesak og private pla.nar

VEDLEGG: E-8

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS B
PLAN U. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | SKALA 1:100
TEGN.NR. A.200.2.160 | REV.

A2




BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Bok.nr.
01 SEP 04 *00412068
Kaster/Søknbok
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG: E-9

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS B
PLAN 1. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Tlf: 55 17 58 00 - Telefaks 55 17 58 10

DATO 10.07.04 | TEGN. RJI | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | MÅLA 1:100
TEGNUM. A.200.2.170 | REV.
A2




BERGEN KOMMUNE Byutv. Etat
Arkiv nr. Dok.nr.
01 SEP 01 *00412061
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG: E-10

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS B
PLAN 2. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Tryggv Svegnestelle vei 27 - Pb 3700 - N-5845 Bergen
Telefon 55 17 55 00 - Telefaks 55 17 55 10
E-mail: bergen@ramboll.no

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | MÅLA 1:100
TEGN.NR. A.200.2.180 | REV.

A2




BERGEN KOMMUNE Byutvik
Ark.nr. Dok.nr.
01. SEP 04 *00412068
Konfor/Saksinnh.
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG : E-11

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS B
PLAN 3. ETASJE

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN

DATO 10.07.04 | TEGN. RJ | KONTR. | GODKJ.
OPPDRAG NR. 52550 | SKALA 1:100
TEGN.NR. A.200.2.190 | REV.




BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr Dok.nr
01 SEP 04 *00412068
Kontor/Seksjon
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG: E - 12

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE

HUS B
PLAN 4. ETASJE

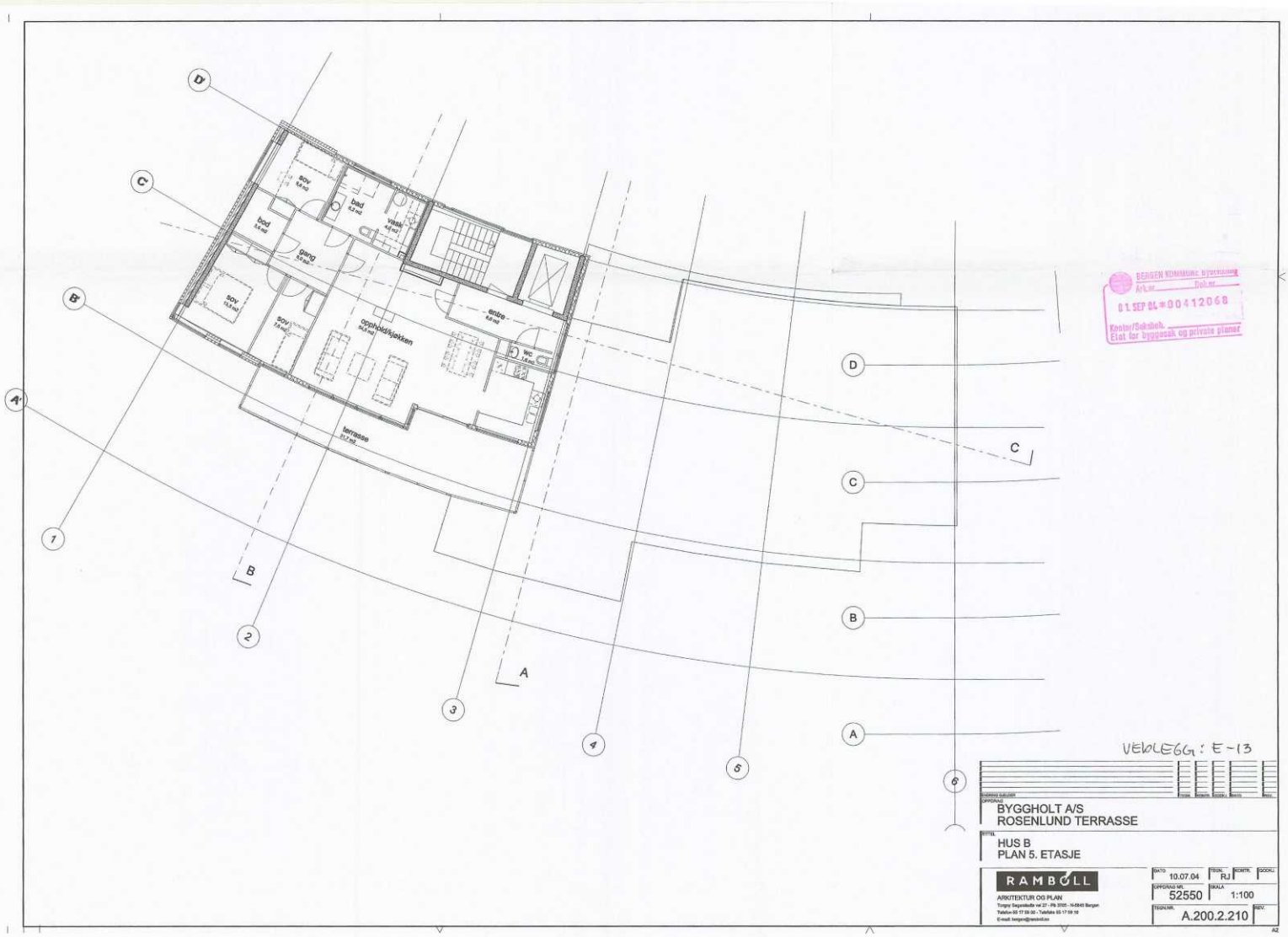
RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Tryggv Gregersensvik vei 27 - Pb. 6160 - N-5846 Bergen
Telefon 55 17 58 00 - Telefaks 55 17 58 10
E-mail: bergen@rambol.no

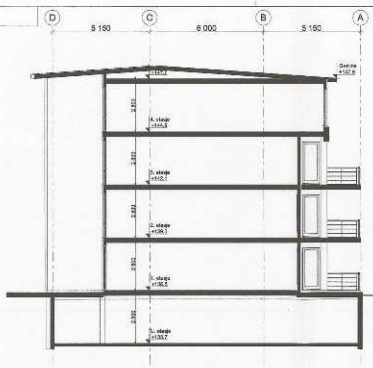
| DATO | TEGN. | KONTR. | GODKJ. |
|---|---|---|---|
| 10.07.04 | RJ | | |

| OPPDRAG NR. | MÅLA |
|---|---|
| 52550 | 1:100 |

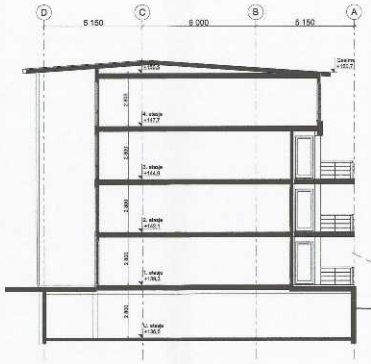
TEGN.NR. A.200.2.200 REV.

A2

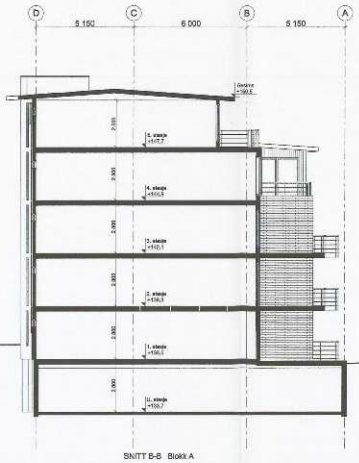

D
C
B
A
1
2
3
4
5
6
sov
bad
vask
bod
gang
sov
spv
oppholdshjørken
entre
wc
terrasse
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr Dok.nr
01 SEP 04*00412068
Kontor/Saksbeh.
Etat for byggesak og private planer
VEDLEGG: E-13
BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERRASSE
HUS B
PLAN 5. ETASJE
RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
DATO 10.07.04
TEGN. RJ
KONTR.
GODKJ.
OPPDRAGS NR. 52550
SKALA 1:100
TEGN.NR. A.200.2.210
REV.
A2



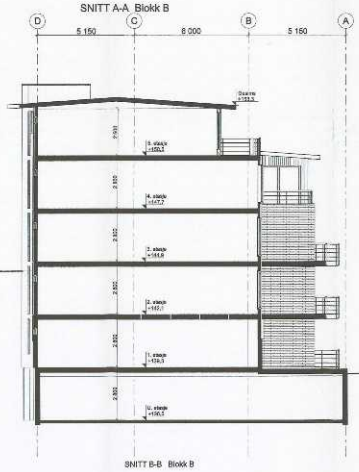

SNITT A-A Blokk A




SNITT A-A Blokk B




SNITT B-B Blokk A




SNITT B-B Blokk B

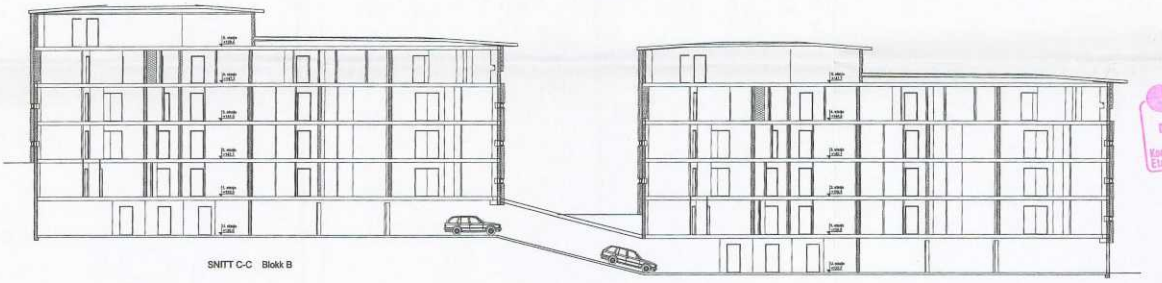
VEDLEGG : E-14

BYGGHOLT A/S
ROSENLUND TERASSE

HUS A og B
SNITT A-A OG B-B

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN

DATO 10.07.24
TEGN. LS.
GODKJ.
SIGNERT
ORIGINAL MÅL 52550
SKALA 1:100
TEGNINGSNR. A.200.4.110
REV.



SNITT C-C Blokk B

SNITT C-C Blokk A

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
01 SEP 04 *00412068
Kontor/Bokbokh.
Etat for byggesak og private planer

VEDLEGG: E-15

ENDRING GJELDER | TEGN. | KONTR. | GODKJ. | DATO | REV.

PROSJEKT

# BYGGHOLT A/S
# ROSENLUND TERRASSE

TITTEL

## HUS A og B SNITT C-C

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Torgny Segerstedts vei 27 - Pb 3735 - N-5845 Bergen
Telefon 55 17 58 00 - Telefaks 55 17 58 10
E-mail: bergen@rambol.no

| DATO | TEGN. | KONTR. | GODKJ. |
|---|---|---|---|
| 2004.07.10 | R.J. | I.S. | T.S. |

| OPPDRAG NR. | SKALA |
|---|---|
| 52550 | 1:200 |

| TEGN.NR. | REV. |
|---|---|
| A200.4.120 | |

A2

200604949

# Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 964 338 531 Ref.nr. 1001
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 307321
29 JUNI 2006
STATENS KARTVERK

## 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1201 | BERGEN KOMMUNE | 26 | 6 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 829 350 122 | BYGGHOLT A/S Region Bergen | 1/1 |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 382 | B | 13 | B | 297 | B | 25 | B | 317 | B | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 317 | B | 14 | B | 191 | B | 26 | B | 232 | B | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 232 | B | 15 | B | 298 | B | 27 | B | 333 | B | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 382 | B | 16 | B | 407 | B | 28 | B | 348 | B | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 317 | B | 17 | B | 382 | B | 29 | B | 297 | B | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 232 | B | 18 | B | 317 | B | 30 | B | 191 | B | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 333 | B | 19 | B | 232 | B | 31 | B | 298 | B | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 382 | B | 20 | B | 382 | B | 32 | B | 407 | B | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 317 | B | 21 | B | 317 | B | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 232 | B | 22 | B | 232 | B | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 333 | B | 23 | B | 333 | B | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 348 | B | 24 | B | 382 | B | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 10000 = nevner: 10000

## 4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved res… på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 307321 Tinglyst: 29.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 21.03.06 | BYGGHOLT AS THOR OLAF ASKJER |

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Bergen, 28/3-06 | BYGGHOLT AS THOR OLAF ASKJER MAGNUS KEY | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| 26 | 6 | | | Bergen |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 26/6 -06 | Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 28/3-06 | BYGGHOLT AS THOR OLAF ASKJER |

# Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

## 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1201 | BERGEN KOMMUNE | 26 | 6 | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 91 | | | | 121 | | | | 151 | | | | 181 | | | |
| 62 | | | | 92 | | | | 122 | | | | 152 | | | | 182 | | | |
| 63 | | | | 93 | | | | 123 | | | | 153 | | | | 183 | | | |
| 64 | | | | 94 | | | | 124 | | | | 154 | | | | 184 | | | |
| 65 | | | | 95 | | | | 125 | | | | 155 | | | | 185 | | | |
| 66 | | | | 96 | | | | 126 | | | | 156 | | | | 186 | | | |
| 67 | | | | 97 | | | | 127 | | | | 157 | | | | 187 | | | |
| 68 | | | | 98 | | | | 128 | | | | 158 | | | | 188 | | | |
| 69 | | | | 99 | | | | 129 | | | | 159 | | | | 189 | | | |
| 70 | | | | 100 | | | | 130 | | | | 160 | | | | 190 | | | |
| 71 | | | | 101 | | | | 131 | | | | 161 | | | | 191 | | | |
| 72 | | | | 102 | | | | 132 | | | | 162 | | | | 192 | | | |
| 73 | | | | 103 | | | | 133 | | | | 163 | | | | 193 | | | |
| 74 | | | | 104 | | | | 134 | | | | 164 | | | | 194 | | | |
| 75 | | | | 105 | | | | 135 | | | | 165 | | | | 195 | | | |
| 76 | | | | 106 | | | | 136 | | | | 166 | | | | 196 | | | |
| 77 | | | | 107 | | | | 137 | | | | 167 | | | | 197 | | | |
| 78 | | | | 108 | | | | 138 | | | | 168 | | | | 198 | | | |
| 79 | | | | 109 | | | | 139 | | | | 169 | | | | 199 | | | |
| 80 | | | | 110 | | | | 140 | | | | 170 | | | | 200 | | | |
| 81 | | | | 111 | | | | 141 | | | | 171 | | | | 201 | | | |
| 82 | | | | 112 | | | | 142 | | | | 172 | | | | 202 | | | |
| 83 | | | | 113 | | | | 143 | | | | 173 | | | | 203 | | | |
| 84 | | | | 114 | | | | 144 | | | | 174 | | | | 204 | | | |
| 85 | | | | 115 | | | | 145 | | | | 175 | | | | 205 | | | |
| 86 | | | | 116 | | | | 146 | | | | 176 | | | | 206 | | | |
| 87 | | | | 117 | | | | 147 | | | | 177 | | | | 207 | | | |
| 88 | | | | 118 | | | | 148 | | | | 178 | | | | 208 | | | |
| 89 | | | | 119 | | | | 149 | | | | 179 | | | | 209 | | | |
| 90 | | | | 120 | | | | 150 | | | | 180 | | | | 210 | | | |

| Sum tellere: | 0 | = nevner: | |
|---|---|---|---|

| Dato | Utsteders underskrift |
|---|---|
| 28/3-06 | BYGGHOLT AS THOR OLAF ASKJER |

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2005 PDF

Vedlegg

VEDLEGG 2 Side 1

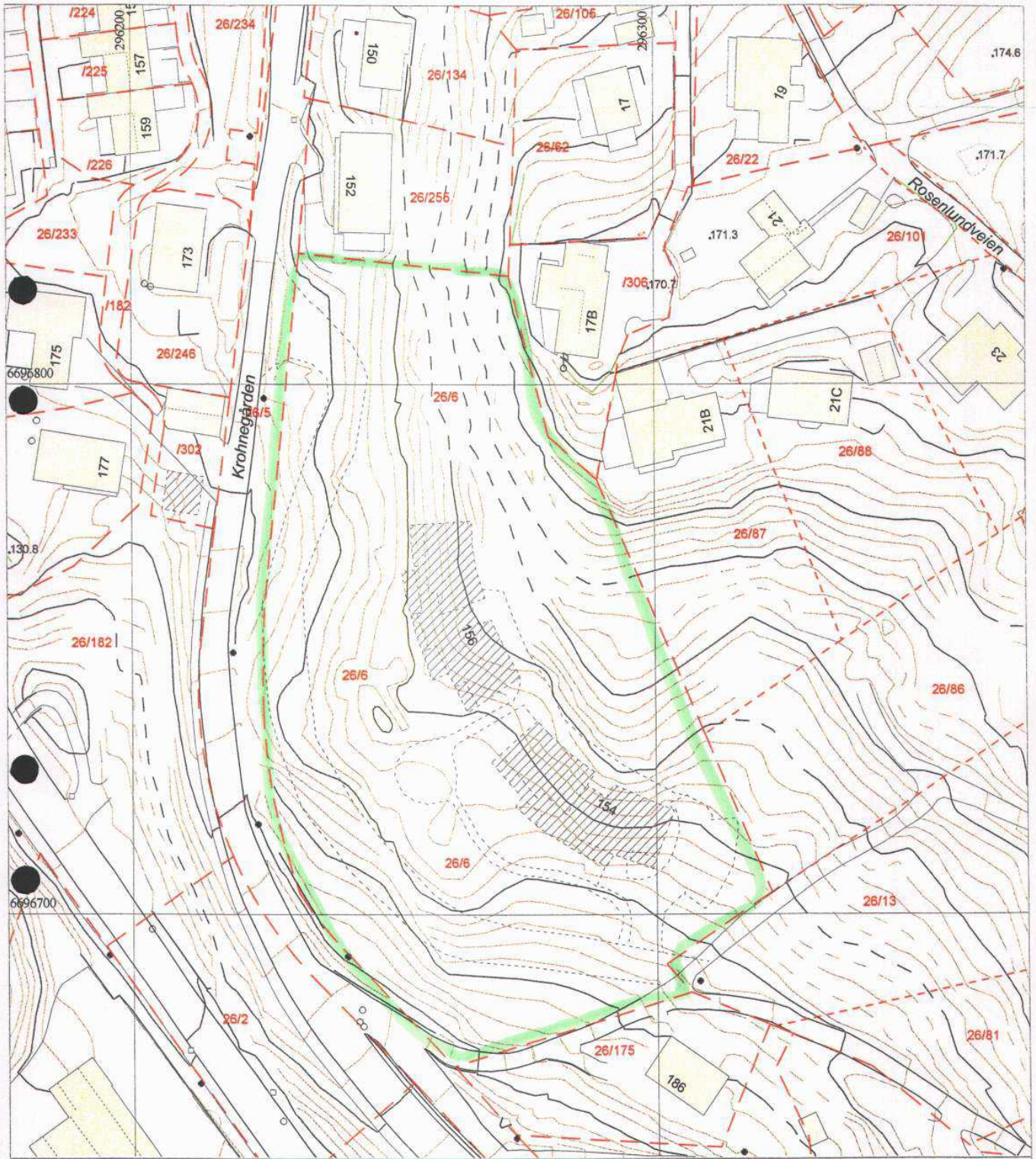
BERGEN KOMMUNE

# BASISKART

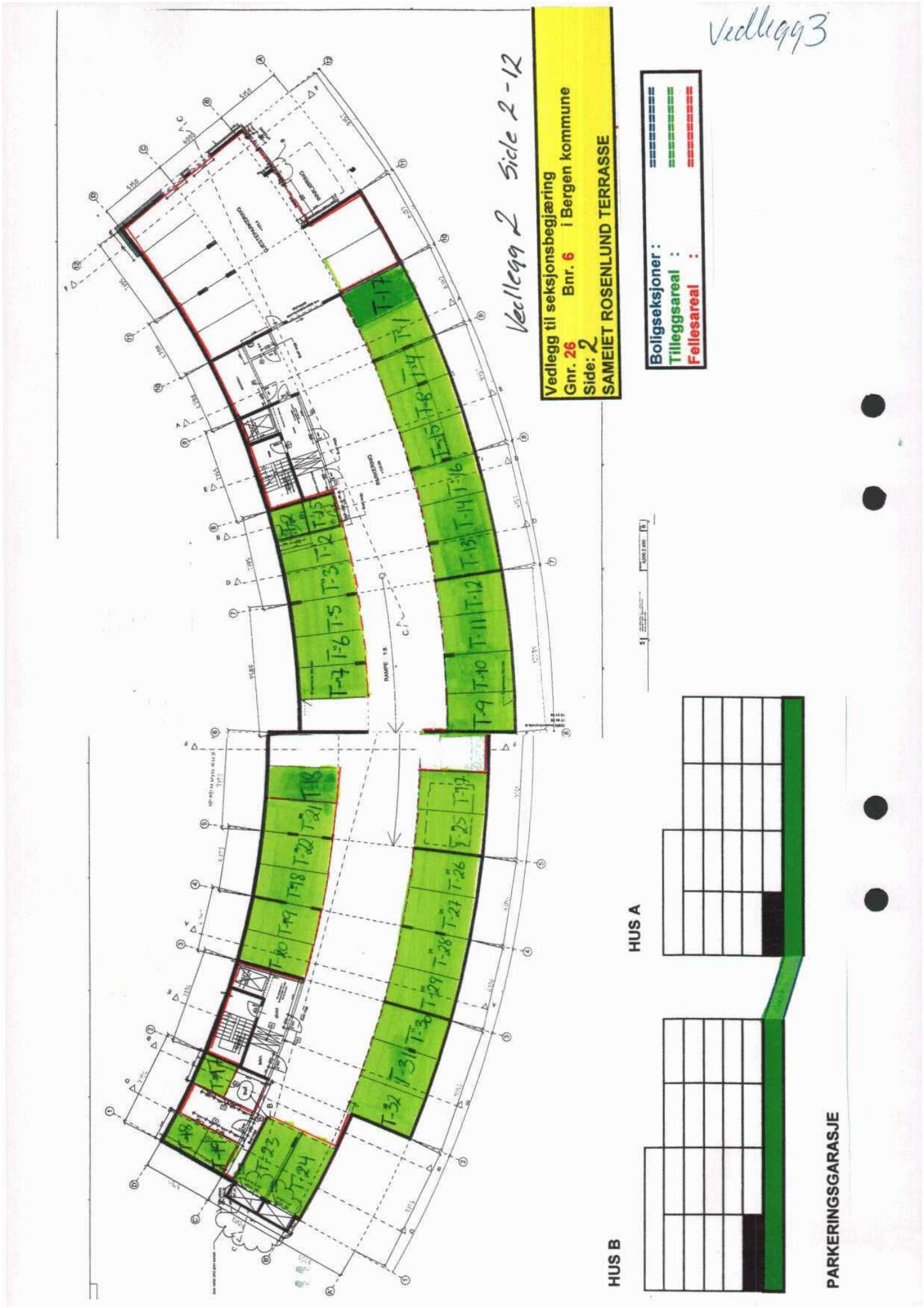
Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 20.03.2006

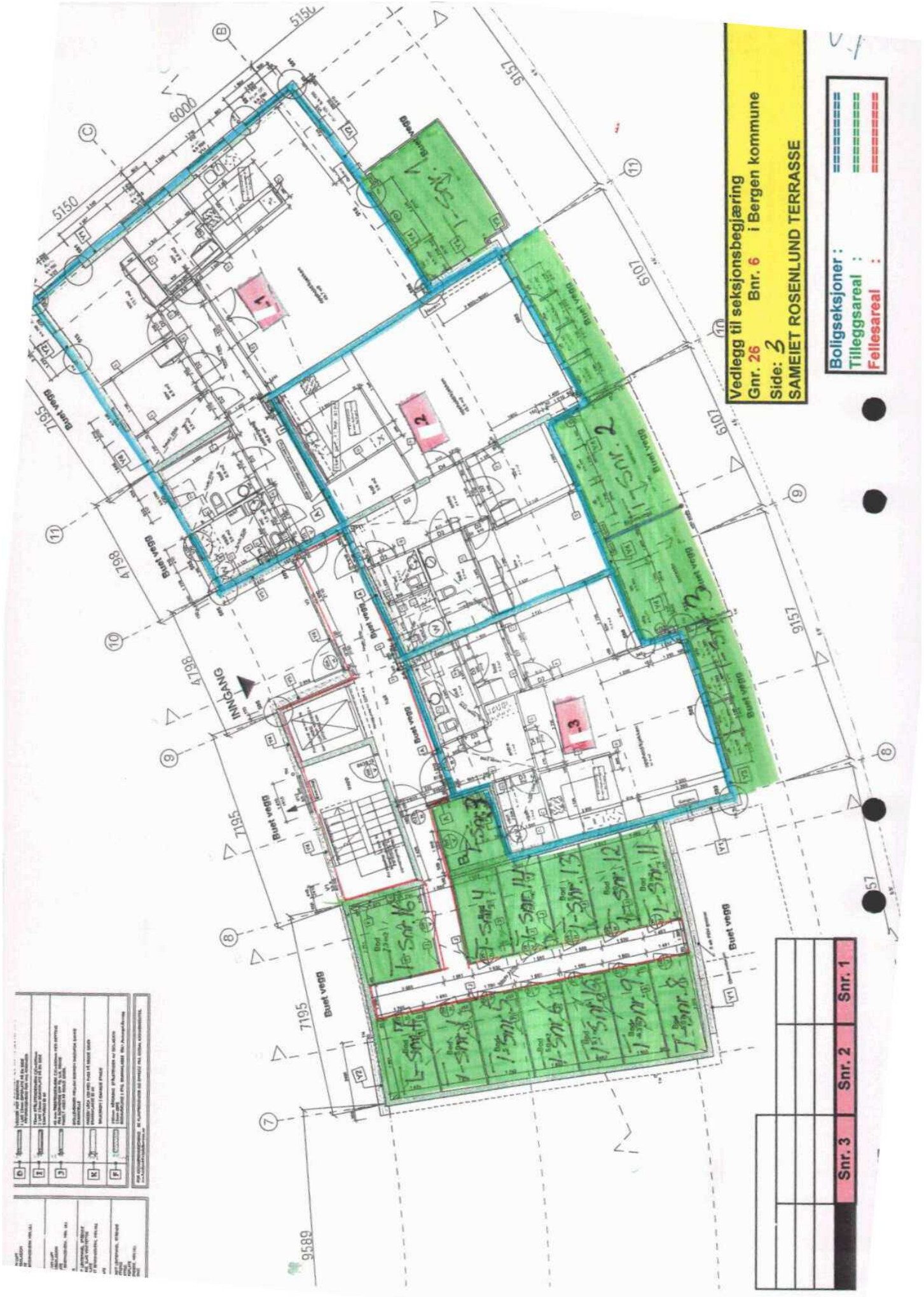
Adresse: KROHNEGÅRDEN 154
Gnr/Bnr/Fnr: 26/6/0
GABareal: 9824 m²
Kartareal: 9819 m²

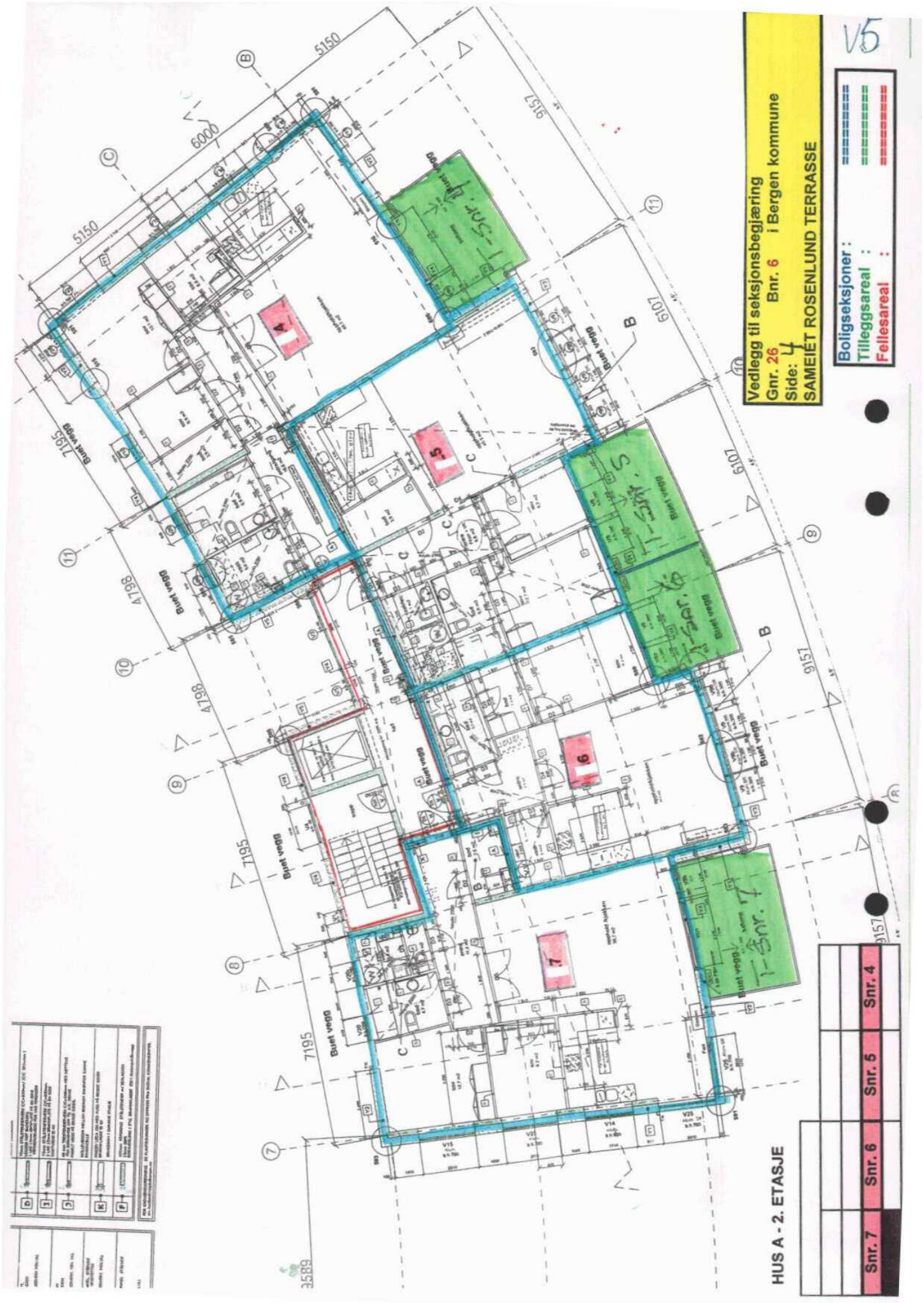
N

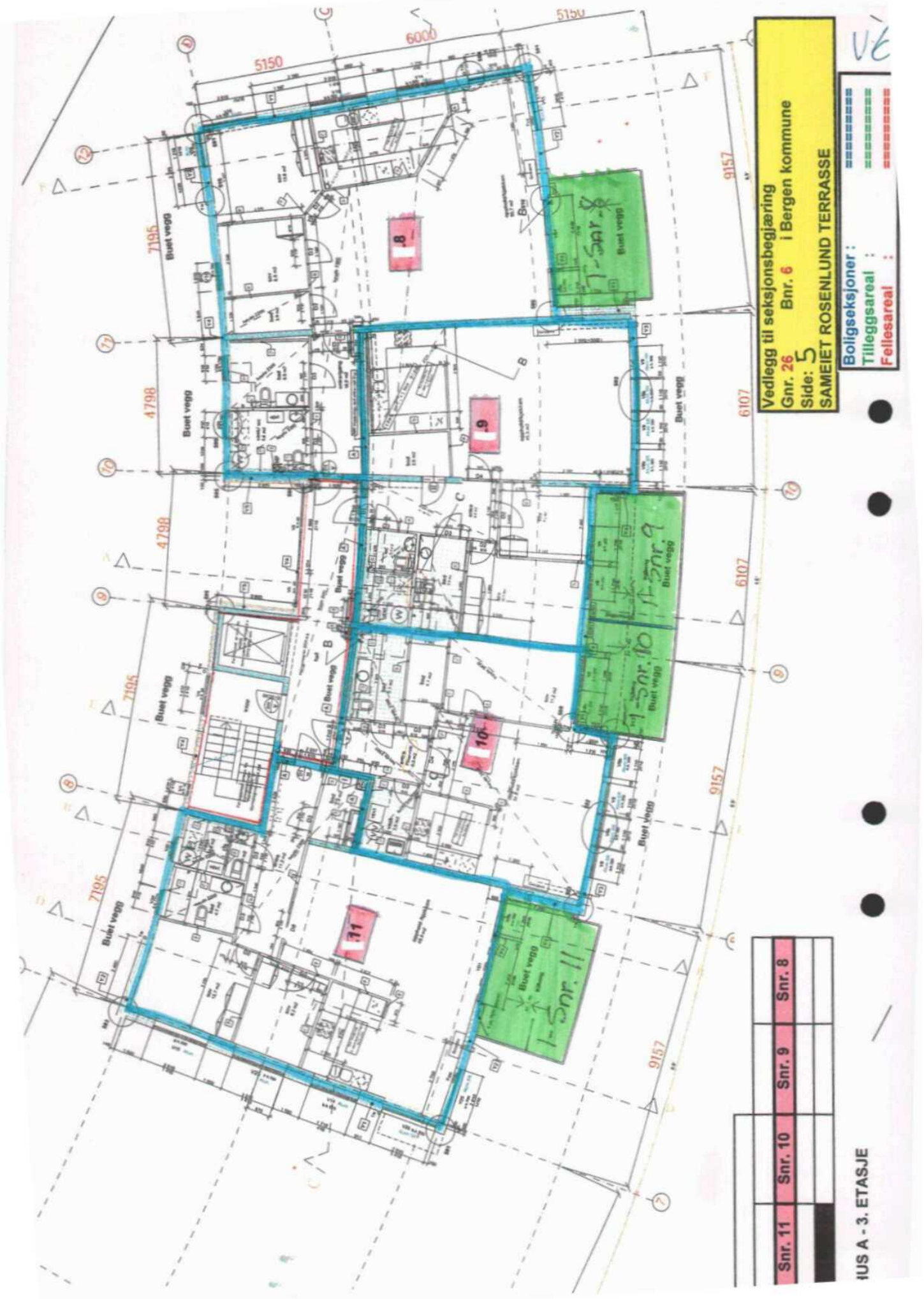


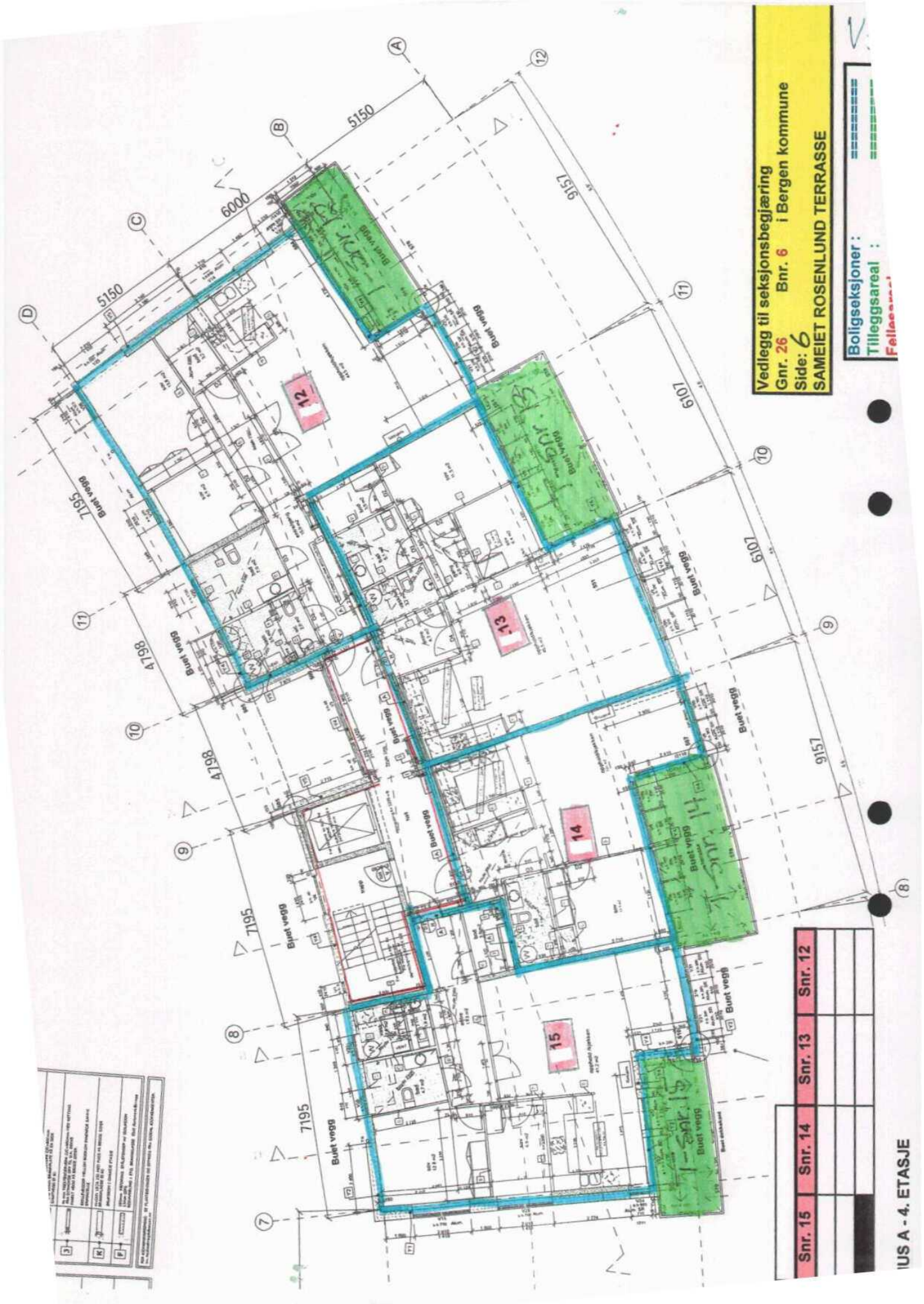

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygning, tak Terasse o.l. | Byggemeldt anlegg | Gjerde, stein | Innmålt tre |
| Bygning, veggliv | Høydekote | Gjerde, annet | Flaggstang, stolpe |
| Byggemeldt bygg | Høydekote - usikker | Kraftledning | Kum, sluk, hydrant |
| Fredet bygg | Eiendomsgrense | Hekk | 123/4567 Gårdsnr/bruksnr |
| | Eiendomsgrense - usikker | Sti | . 19.4 Høydepunkt med høyde |
| | Kulturminnegrense | Traktorveg | Grunnlagspunkt/fastmerke |

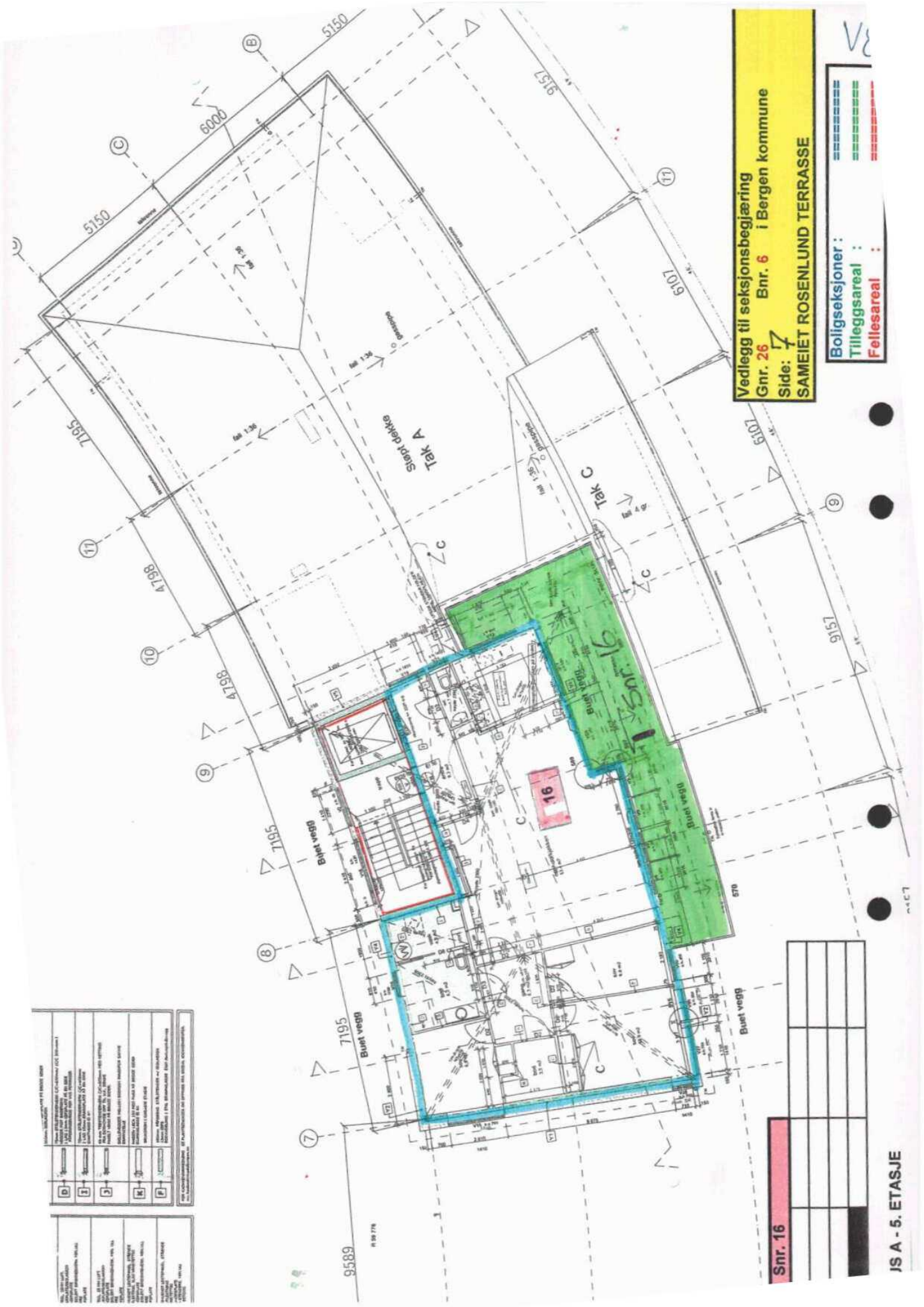

Vedlegg 3
Vedlegg 2 Side 2-12
Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 2
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
HUS A
HUS B
PARKERINGSGARASJE

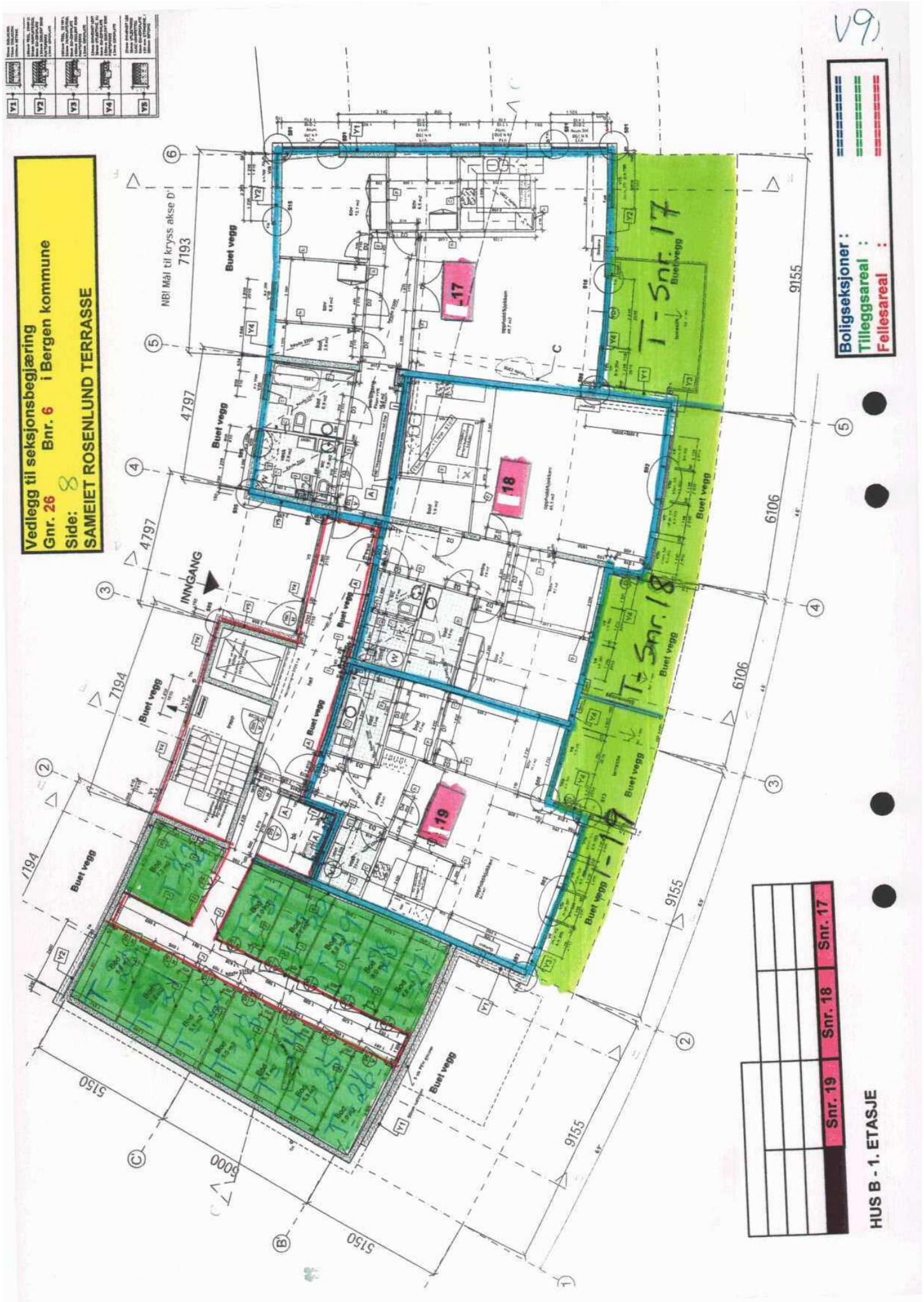

Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 3
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
INNGANG
Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1

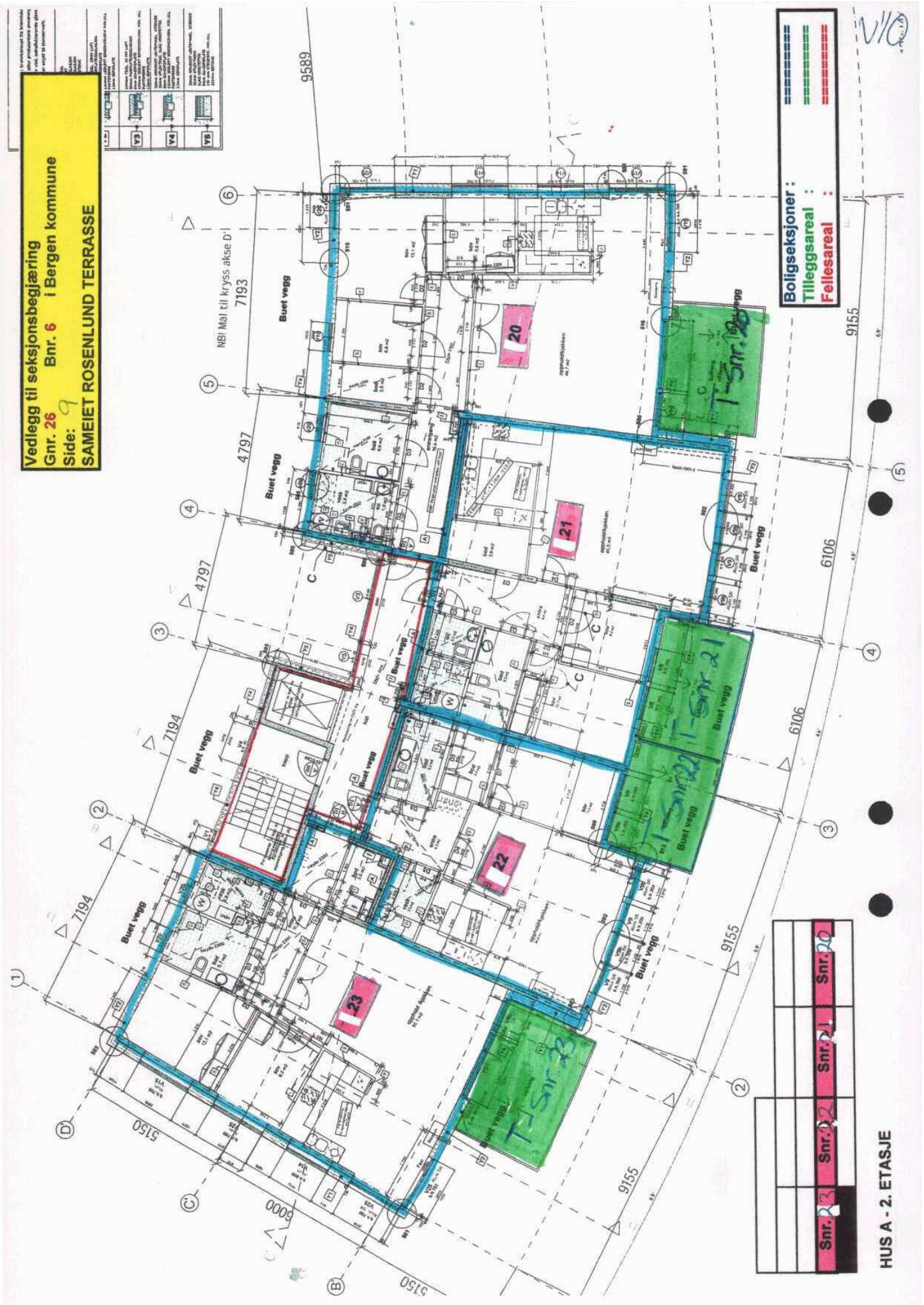

Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 4
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
V5
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Snr. 5
Snr. 6
Snr. 7
HUS A - 2. ETASJE
Bært vegg
5150
6000
7195
4798
6107
9157

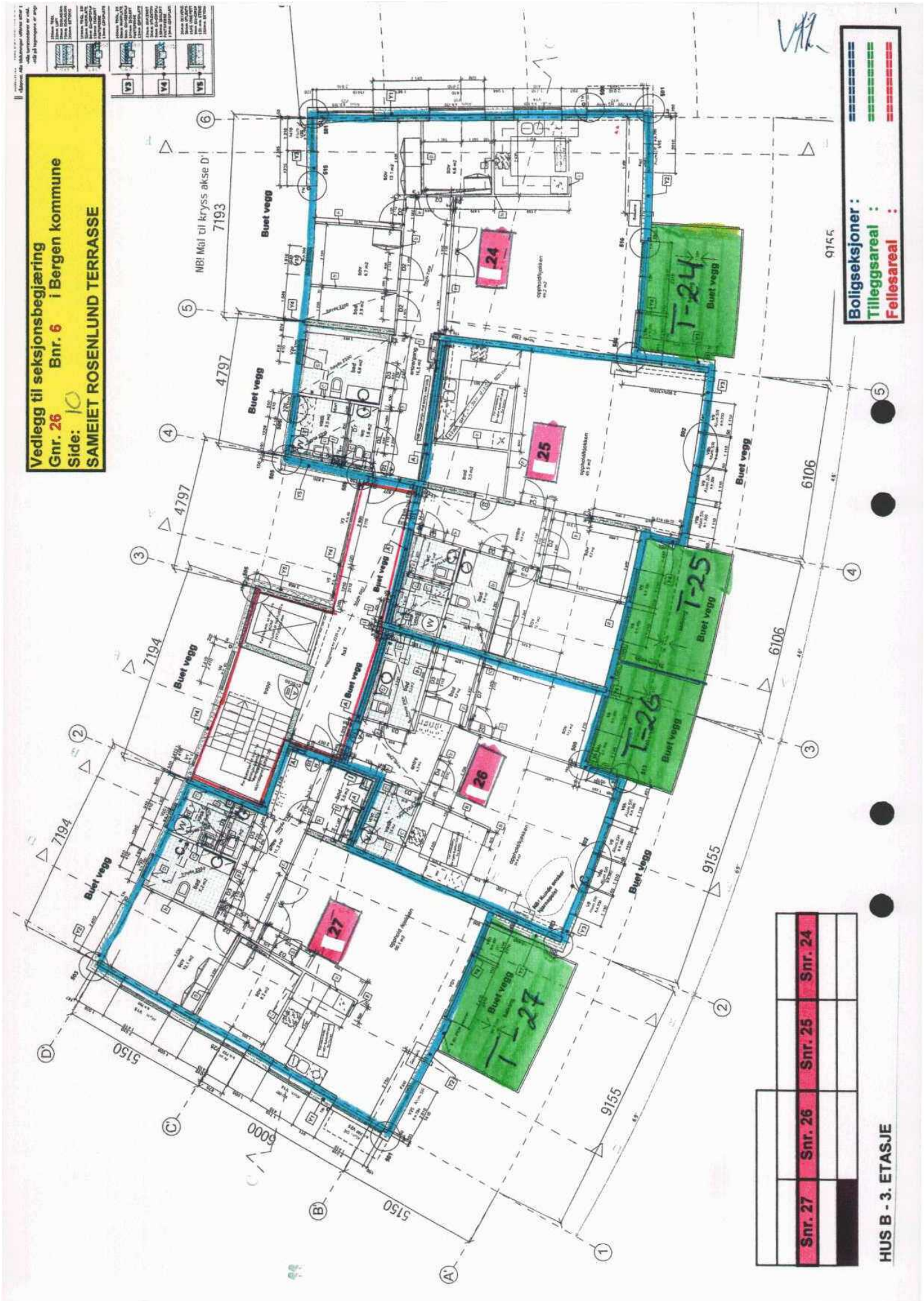

Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 5
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
Snr. 8
Snr. 9
Snr. 10
Snr. 11
IUS A - 3. ETASJE

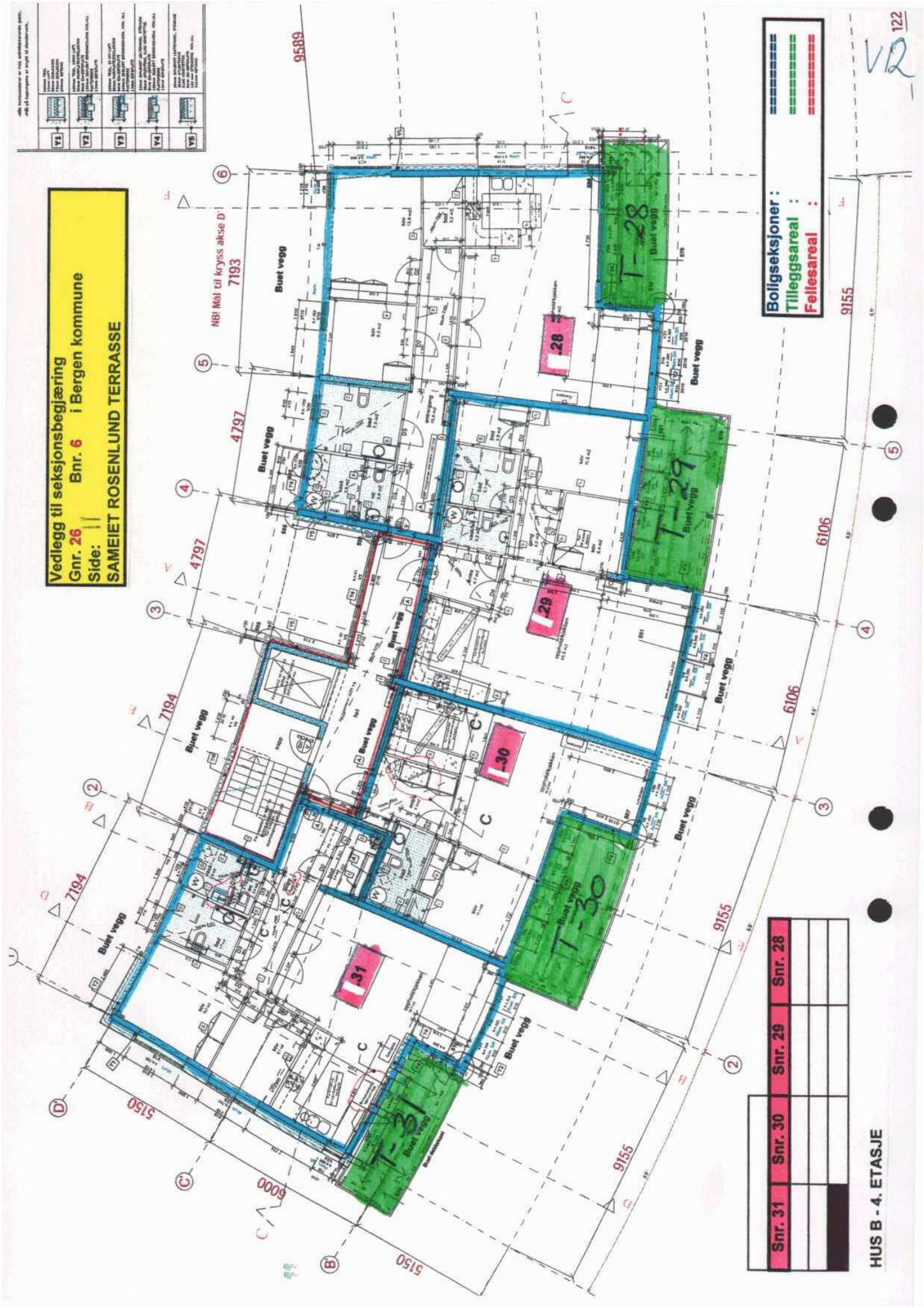

Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 6
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal
Snr. 15
Snr. 14
Snr. 13
Snr. 12
US A - 4. ETASJE
Bunt vegg
12
13
14
15
5150
6000
7195
4798
6107
9157

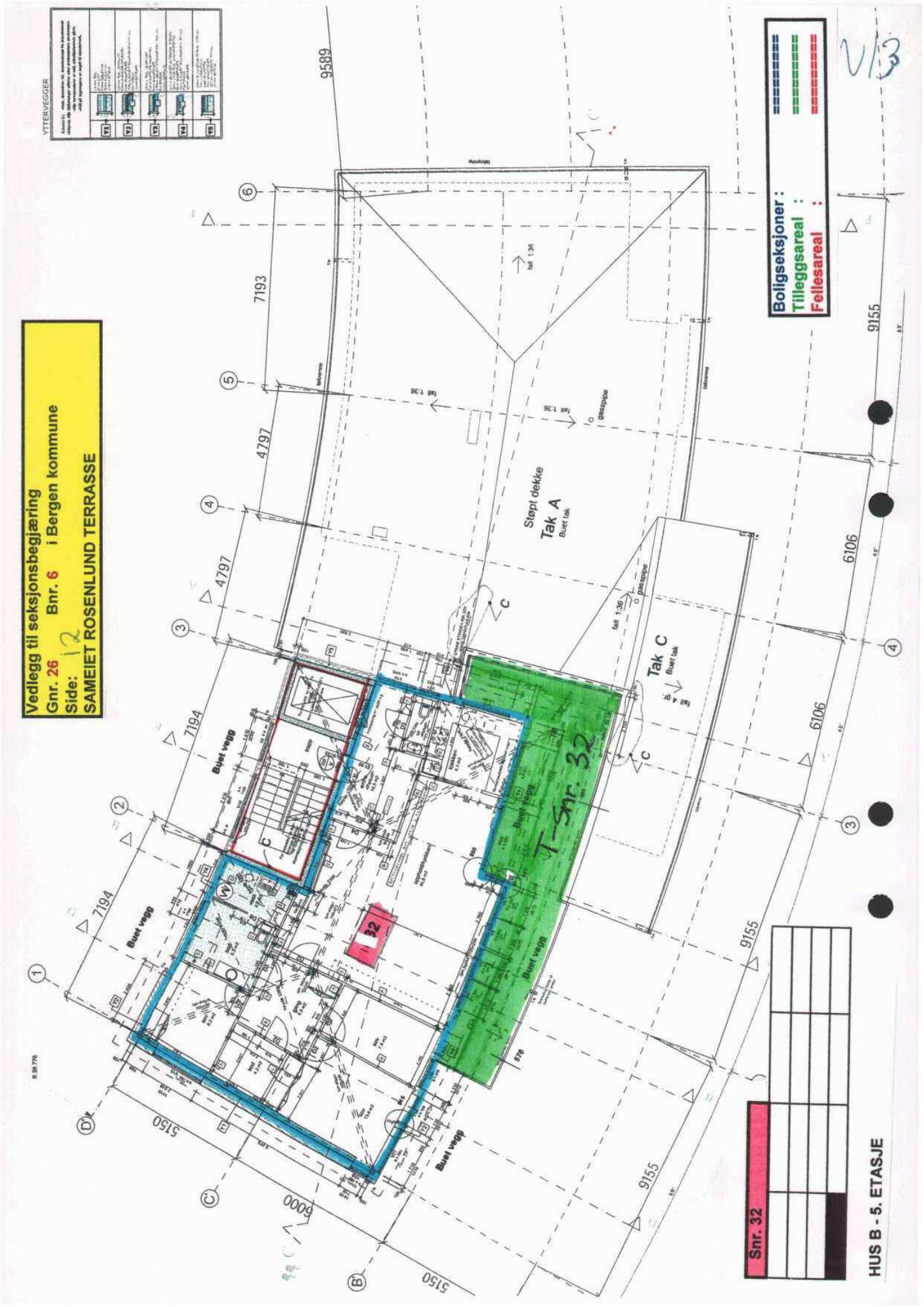

Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 7
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
Tak A
Tak C
Snr. 16
Snr. 1
Buet vegg
JS A - 5. ETASJE


Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 8
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
Snr. 17
Snr. 18
Snr. 19
HUS B - 1. ETASJE
INNGANG
Buet vegg
NB! Mål til kryss akse D
7193
4797
7194
9155
6106
5150
6000


Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 9
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
HUS A - 2. ETASJE
Snr. 20
Snr. 21
Snr. 22
Snr. 23
Buet vegg
NB! Mål til kryss akse D-I
9589
7193
4797
7194
6106
9155
5150
6000


Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 10
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
T-24
T-25
T-26
T-27
Buet vegg
HUS B - 3. ETASJE
Snr. 24
Snr. 25
Snr. 26
Snr. 27


Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 11
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
T-28
T-29
T-30
T-31
Buet vegg
NB! Mål til kryss akse D
HUS B - 4. ETASJE
Snr. 31
Snr. 30
Snr. 29
Snr. 28


Vedlegg til seksjonsbegjæring
Gnr. 26 Bnr. 6 i Bergen kommune
Side: 12
SAMEIET ROSENLUND TERRASSE
Boligseksjoner :
Tilleggsareal :
Fellesareal :
V/3
YTTERVEGGER
Støpt dekke
Tak A
Buet tak
Tak C
Buet tak
Buet vegg
T-Snr. 32
12
Snr. 32
HUS B - 5. ETASJE
9589
7193
4797
7194
6106
9155
5150
6000

| Kontonr | Tekst | Hittil i år | Hittil i fjor |
|---|---|---|---|
| | **DRIFTSINNTEKTER** | | |
| 3601 | Inntekt felleskostnader | 857 400,00 | 779 521,00 |
| 3605 | Leieinntekter garasjeplass | 21 600,00 | 18 600,00 |
| 3606 | Fakturert filter | 18 390,00 | 18 390,00 |
| 3607 | Fakturert gass | 68 823,00 | 58 362,00 |
| 3608 | Gass service | 38 337,00 | 0,00 |
| 3609 | Fakturert Get | 160 993,29 | 149 376,00 |
| 3610 | Dugnad | 38 400,00 | 38 400,00 |
| 3620 | Bredbånd | 67 584,00 | 66 048,00 |
| 3630 | El-bil | 35 052,00 | 42 038,00 |
| 3900 | Andre driftsinntekter | 0,00 | 200,00 |
| 3902 | Egenandel forsikring | 12 000,00 | 0,00 |
| | **Sum andre salgsinntekter** | 1 318 579,29 | 1 170 935,00 |
| | **SUM DRIFTSINNTEKTER** | 1 318 579,29 | 1 170 935,00 |
| | **DRIFTSKOSTNADER** | | |
| 5009 | Lønn inkl. feriepenger (Dugnad) | 10 000,00 | 1 900,00 |
| 5040 | Honorarer | 14 200,00 | 10 000,00 |
| 5330 | Styrehonorar | 50 000,00 | 50 000,00 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 10 462,20 | 8 727,90 |
| | **Sum lønnskostnader** | 84 662,20 | 70 627,90 |
| 6300 | Leie lokaler | 1 562,50 | 1 812,50 |
| 6341 | Strøm fellesanlegg | 68 687,27 | 71 995,29 |
| 6342 | Propan | 63 800,90 | 0,00 |
| 6360 | Renhold | 86 355,92 | 53 696,26 |
| 6399 | Annen kostnad lokaler | 2 268,00 | 0,00 |
| 6410 | Leie kabel TV | 161 012,53 | 149 210,88 |
| 6411 | Leie bredbånd | 67 637,76 | 65 925,12 |
| | **Sum kostnader lokaler** | 451 324,88 | 342 640,05 |
| 6540 | Inventar / utstyr fellesareal | 61 626,14 | 7 818,50 |
| 6551 | Datautstyr og programmvarer (POG) | 0,00 | 649,00 |
| | **Sum kostnadsførte anskaffelser** | 61 626,14 | 8 467,50 |
| 6600 | Rep. og vedl. bygninger (Nota 1) | 43 263,10 | 37 206,43 |
| 6601 | Vedlikehold av veier og fellesareal | 9 717,50 | 0,00 |
| 6602 | Vedlikehold grøntanlegg (Nota 2) | 25 571,00 | 74 572,42 |
| 6604 | Vedlikehold diverse (Nota 3) | 107 260,62 | 69 825,75 |
| 6605 | Snørydding (Nota 4) | 32 992,38 | 21 154,82 |
| 6607 | Service heis (Nota 5) | 55 440,16 | 55 867,20 |
| 6609 | Innkjøp propan (Nota 6) | 0,00 | 58 654,69 |
| 6695 | Div.dugnadsutgifter (Nota 7) | 7 993,00 | 6 757,30 |
| | **Sum reparasjoner og vedlikehold** | 282 237,76 | 324 038,61 |
| 6701 | Revisjonshonorar | 24 875,00 | 22 500,00 |
| 6705 | Regnskapshonorar | 85 950,00 | 79 000,00 |
| 6709 | Honorar Poweroffice Go | 1 362,50 | 0,00 |
| | **Sum eksterne honorarer** | 112 187,50 | 101 500,00 |
| 6800 | Kontorrekvisita | 6 572,00 | 689,00 |
| | **Sum kontorkostnader** | 6 572,00 | 689,00 |
| 7500 | Forsikringspremie | 142 087,00 | 125 489,00 |
| | **Sum forsikringer** | 142 087,00 | 125 489,00 |
| 7710 | Styremøter | 1 435,89 | 3 147,00 |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | 5 516,80 | 5 467,58 |
| 7790 | Diverse kostnader | 1 359,68 | 2 308,10 |
| | **Sum andre kostnader** | 8 312,37 | 10 922,68 |
| | **Sum andre driftskostnader** | 1 064 347,65 | 913 746,84 |
| | **SUM DRIFTSKOSTNADER** | 1 149 009,85 | 984 374,74 |

| Kontonr | Tekst | Hittil i år | Hittil i fjor |
|---|---|---|---|
| | **DRIFTSRESULTAT** | 169 569,44 | 186 560,26 |
| | **FINANSINNT. OG -KOSTN.** | | |
| 8050 | Renteinntekter, bank | 14 660,00 | 12 067,00 |
| | **Sum finansinntekter** | 14 660,00 | 12 067,00 |
| 8155 | Rentekostnad leverandørgjeld | 0,00 | 51,00 |
| | **Sum finanskostnader** | 0,00 | 51,00 |
| | **SUM NTO. FINANSPOSTER** | 14 660,00 | 12 016,00 |
| | **EKSTRAORDINÆRE POSTER** | | |
| | **ÅRSRESULTAT** | 184 229,44 | 198 576,26 |
| | Overskudd + / Underskudd - | | |
| 8961 | Overføring annen egenkapital | 0,00 | 198 576,26 |
| | **Sum overføringer** | 0,00 | 198 576,26 |

| Kontonr | Tekst | Inngående balanse | Denne periode | Hittil i år |
|---|---|---|---|---|
| | **EIENDELER** | | | |
| | **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| | **OMLØPSMIDLER** | | | |
| 1500 | Kundefordringer | 8 917,00 | -8 917,00 | 0,00 |
| 1743 | Forsk.bet forsikring | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1748 | Forsk.bet Get-abonnement | 55 181,76 | 8 651,52 | 63 833,28 |
| 1749 | Andre forskuddsbet driftskostn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Sum fordringer** | 64 098,76 | -265,48 | 63 833,28 |
| 1920 | Bedriftskonto 9522.05.28082 | 269 183,19 | -30 324,52 | 238 858,67 |
| 1940 | Høyrente 9522.05.32047 | 363 999,72 | 250 579,28 | 614 579,00 |
| 1950 | Bank skatt, 9522.05.39130 | 347,00 | 1 743,00 | 2 090,00 |
| | **Sum Bankinnskudd og kontanter** | 633 529,91 | 221 997,76 | 855 527,67 |
| | **SUM OMLØPSMIDLER** | 697 628,67 | 221 732,28 | 919 360,95 |
| | **SUM EIENDELER** | 697 628,67 | 221 732,28 | 919 360,95 |
| | **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | **EGENKAPITAL** | | | |
| 2050 | Annen egenkapital | -523 932,72 | 0,00 | -523 932,72 |
| | Overført resultat | 0,00 | -184 229,44 | -184 229,44 |
| | **Sum opptjent egenkapital** | -523 932,72 | -184 229,44 | -708 162,16 |
| | **SUM EGENKAPITAL** | -523 932,72 | -184 229,44 | -708 162,16 |
| | **GJELD** | | | |
| 2400 | Leverandørgjeld | -26 382,54 | -41 035,05 | -67 417,59 |
| 2600 | Forskuddstrekk | -338,00 | -1 741,00 | -2 079,00 |
| 2770 | Skyldig arbeidsgiveravgift | -267,00 | -1 735,20 | -2 002,20 |
| 2910 | Gjeld til seksjonseierne | -139 700,00 | 0,00 | -139 700,00 |
| 2930 | Skyldig lønn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2961 | Annen påløpt kostnad | -7 008,41 | 7 008,41 | 0,00 |
| | **Sum kortsiktig gjeld** | -173 695,95 | -37 502,84 | -211 198,79 |
| | **SUM GJELD** | -173 695,95 | -37 502,84 | -211 198,79 |
| | **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | -697 628,67 | -221 732,28 | -919 360,95 |

# VEDTEKTER for SAMEIET ROSENLUND TERRASSE

## Gnr. 26, Bnr. 6 i Bergen

### 1. SAMEIET

Sameiets navn er ROSENLUND TERRASSE GNR.26, BNR. 6 I FYLLINGSDALEN.

Sameiet ligger i et sameie mellom de seksjonene som bebyggelsen er oppdelt i ved begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 21.03.06. Begjæring sendes Bergen Kommune for registrering. Etter behandling oversender kommunen dokumentet til tinglysing.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen. Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkeltes seksjonsareal – målt innenfor omsluttende vegger.

Alle sameiere skal ha vedtekter. Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet og kan bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

### 2. BRUKSRETT

Eiere av seksjonene har bruksrett og vedlikeholdsplikt til areal innenfor tomten med alle deler av bebyggelsen, som i henhold til oppdelingsbegjæring ikke omfattes av seksjoner + tilleggsdel med enerett til bruk, er fellesarealer. Eiere av ledninger, installasjoner og kabler lagt på tomten skal ha rett til å vedlikeholde disse, under forutsetning av at terrenget føres tilbake til den stand det var før arbeidet startet. Sameiet forplikter seg til ikke å plante store trær eller anlegge tunge konstruksjoner over installasjonene.

### 3. MEDLEMSKAP OG ORGANISERING AV SAMEIET.

Seksjonseier blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøpet har funnet sted.

Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av seksjoner. Ved andre former for overdragelse av seksjoner, til eksempel arv eller gave, blir den nye seksjonseier medlem i sameiet når han kan godtgjøre at han er blitt eier. Enhver seksjonseier har rett til å fremleie seksjon og biloppstillingsplass, men plikter å gi melding om slik leiekontrakt før bruksretten inntreffer. Utleie må godkjennes av sameiet og salg må meldes til sameiet.

Medlemskap opphører automatisk når seksjonseier har overdratt eiendommen eller på annen måte har tapt eiendomsretten til den.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksrett må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 4. SAMEIERENS ANSVAR

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne, i henhold til sameierbrøken. (utgifter som gjelder pr. enhet, for eksempel TV, bredbånd, skal fordeles likt mellom sameierne).

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at andel av driftsutgifter, eventuell andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige forandringer er tillatt dersom bygningsloven og byggeforskriftene følges. Seksjonseiere med ideell bruksrett til hageareal er ansvarlig for vedlikehold av dette.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameier eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 5. VEDLIKEHOLD – FELLESKOSTNADER

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av sameiets fellesarealer.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i annet ledd. Den enkelte sameier skal betale a konto beløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av annet, tredje eller fjerde ledd har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

## 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret velges for 2 år om gangen. Styreleder velges særskilt.

Styreleder tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

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 kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de angitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

## 7. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Hver seksjon representeres med en stemme. Sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

## 8. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst på åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være minst på tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte.

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. Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

a. Styrets årsberetning
b. Godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
c. Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameierne.

## 9. MØTET

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier.

Ved avstemming gir hver seksjon en stemme. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

## ERKLÆRING OM VEDTEKTENE

Hvor annet ikke følger av disse vedtektene, gjelder LOV OM EIERSEKSJONER av 23. mai 1997.

Bergen, 20.09.2006

For BYGGHOLT AS, REGION BERGEN.

Anne J. Hordnes

Punkt 4, 1. avsnitt endret. Punkt 6, 2. avsnitt utgår. Endret på årsmøte 12.april 2016.

Punkt 5, 2. avsnitt, endret på ekstraordinært årsmøte 25.april 2007.

Endringer i henhold til ny eierseksjonslov gjeldende fra 01.01.2018
Sameiermøte **endres til årsmøte**, ordinært årsmøte skal holdes **innen utgangen av juni**, «Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar» - utgått.
Endret på årsmøte 10.04.18 – enstemmig vedtatt.

Vedtekter omskrevet pr. april 2016.
Vedtekter omskrevet pr. april 2018.

# Husordensregler for Rosenlund Terrasse

**Tillegg til vedtekter for sameiet**

**Revidert på sameiermøtet 15.04.2010**

**1. Alminnelige bestemmelser**
Sameierne har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, sine gjester og eventuelle fremleietakere og er økonomisk ansvarlig for skader som blir forårsaket ved mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.

**2. Støy**
Det utvises allment hensyn når det gjelder gjøremål som forårsaker støy (høy musikk / boring / vaskemaskin etc).

**3. Søppel**
Husholdningsavfall legges innpakket i bosscontainere. Kun papir og flatpakket papp legges i papircontainer. Glass- og metallemballasje skal leveres et av BIR`s returpunkt. Skal man kvitte seg med andre gjenstander må man selv sørge for bortkjøring til en av BIR`s gjenvinningsstasjoner.

**4. Parkering**
Gjesteparkering inne/ute er først og fremst forbeholdt korttidsparkering for beboernes gjester. Dersom sameiere har flere biler, gjelder også regelen om korttidsparkering på gjesteplassene. Gjesteparkering er for biler av personbilstørrelse. Parkering utenom oppmerket felt kan føre til borttauing på eiers regning. Kjøring til inngangsdør er kun for av- og pålessing. Egne regler for parkering settes opp i hus A og B samt utendørs.

**5. Røyking**
Røyking tillates ikke inne i fellesarealer (heis / korridorer / trappehus og garasje). Ikke kast sigarettsneiper, tyggegummi og lignende i garasje eller uteareal.

**6. Utsmykning av arealer til felles benyttelse**
All utsmykning i fellesarealer skal gå gjennom styret. Unntak er felleskorridorer fra 2. t.o.m. 4. etg. I disse korridorene må beboerne være enige om utsmykning.
Med utsmykning menes bilder / blomster / krukker etc. Møbler og annet skal ikke plasseres i fellesarealer.

**7. Garasje**
I garasje kan det utover kjøretøy kun oppbevares ett sett dekk pluss takgrind pr. garasjeplass. Det henstilles at alle parkerer lengst mulig inn til bakvegg for å frigjøre plass til å snu bilene.

**8. Navneskilt til postkasser**
Postkassene skal ha tilpasset navneskilt. Navneskilt bestilles hos Lator Skiltfebrikk A/S (asbjorn@latorskilt.no) og bekostes av beboeren selv. Tlf 55362690

**9. Solavskjerming**
Sameiet ber beboere som ønsker å sette opp markiser bruke Senai Nova Classic farge 635/97 fra Kjells markiser. Kontaktperson Tor Arne Wik, mob. 93209808. Slike er montert i leil. 08 og 11 og passer godt til bygningene.

**10. Husdyr**
Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere.

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 26/6/0/0
Utlistet 09. desember 2025

## Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **258994681** | Grunneiendom | 0 | Ja | 6 563,8 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15580002 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 5 OG 36, HELGEPLASSET, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN R 1558 00 00, FELT B9 A | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 24.03.2004 | 200306734 | 99,7 % |
| 15580000 | 30 | FYLLINGSDALEN. ROSENLUND, KROHNEGÅRDEN OG DELER AV NILS LANGHELLES VEI | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 20.09.1999 | 199705400 | 0,3 % |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 15580002 | 113 - Blokkbebyggelse | 99,7 % |
| 15580000 | 322 - Gangvei | 0,3 % |
| 15580000 | 710 - Felles avkjørsel | < 0,1 % (0,5 m²) |
| 15580000 | 111 - Frittliggende småhusbebyggelse | < 0,1 % (0,0 m²) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 11520004 | 31 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII, TOMTEAREAL D, ENDRET BEBYGGELSESPLAN OG DETALJPLAN FOR DEL AV VEI KROHNEGÅRDEN | | 14.05.1971 |
| 11520002 | 31 | FYLLINGSDALEN. ENDRING DEL AV TOMTEAREAL D | | 24.04.1973 |

*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 | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 24,0 % |
| 65270000 | KpStøySone | H220_6 | Bergen skytterlag - gul sone | 8,4 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 3820000 | 30 | FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 1, BOLIGFELT VIII | 3 | - |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 3860000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII, TOMTEAREAL C | 3 | - |
| 11700000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII, VEI 975 | 3 | - |
| 3820102 | 31 | FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 107, 258 MFL., HELGEPLASSET | 3 | 201017195 |
| 11520000 | 30 | FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/299 | 301177423 | - | Lagerhall | Rammetillatelse | 10.03.2023 | 202222157 |
| 26/105 | 139207491-1 | Tilbygg | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 04.06.2025 | 202512467 |
| 26/105 | 139207483-3 | Ombygging | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Igangsettingstillatelse | 04.06.2025 | 202512467 |
| 26/368 | 139833325 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Bygning godkjent for riving/brenning | 10.05.2010 | - |

## Andre opplysninger

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

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 09. desember 2025

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart 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.

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

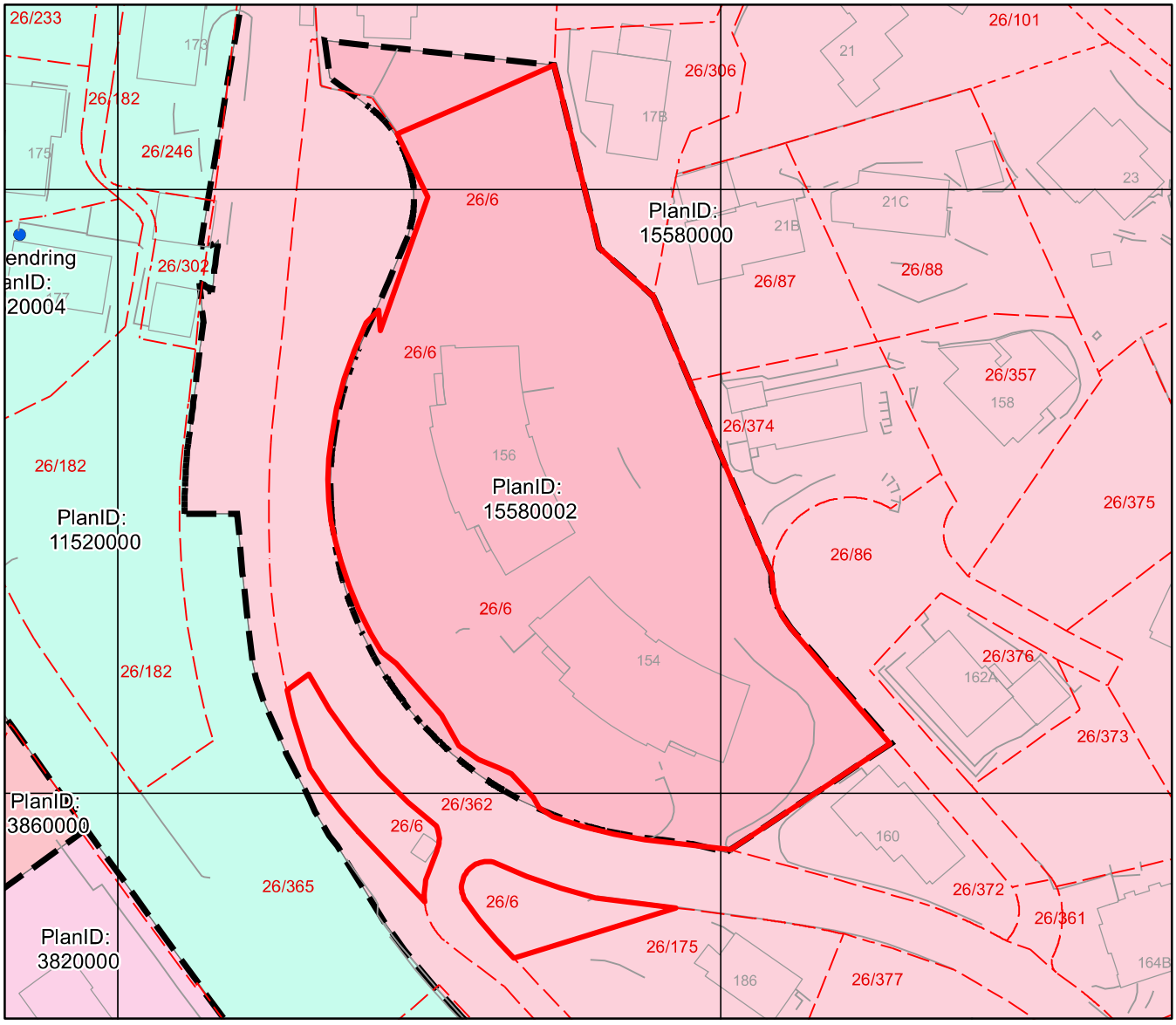
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/6/0/0
Dato: 09.12.2025 Adresse: Krohnegården 156 m.fl.

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:
15580000, 15580002

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

Eiendomsmarkering



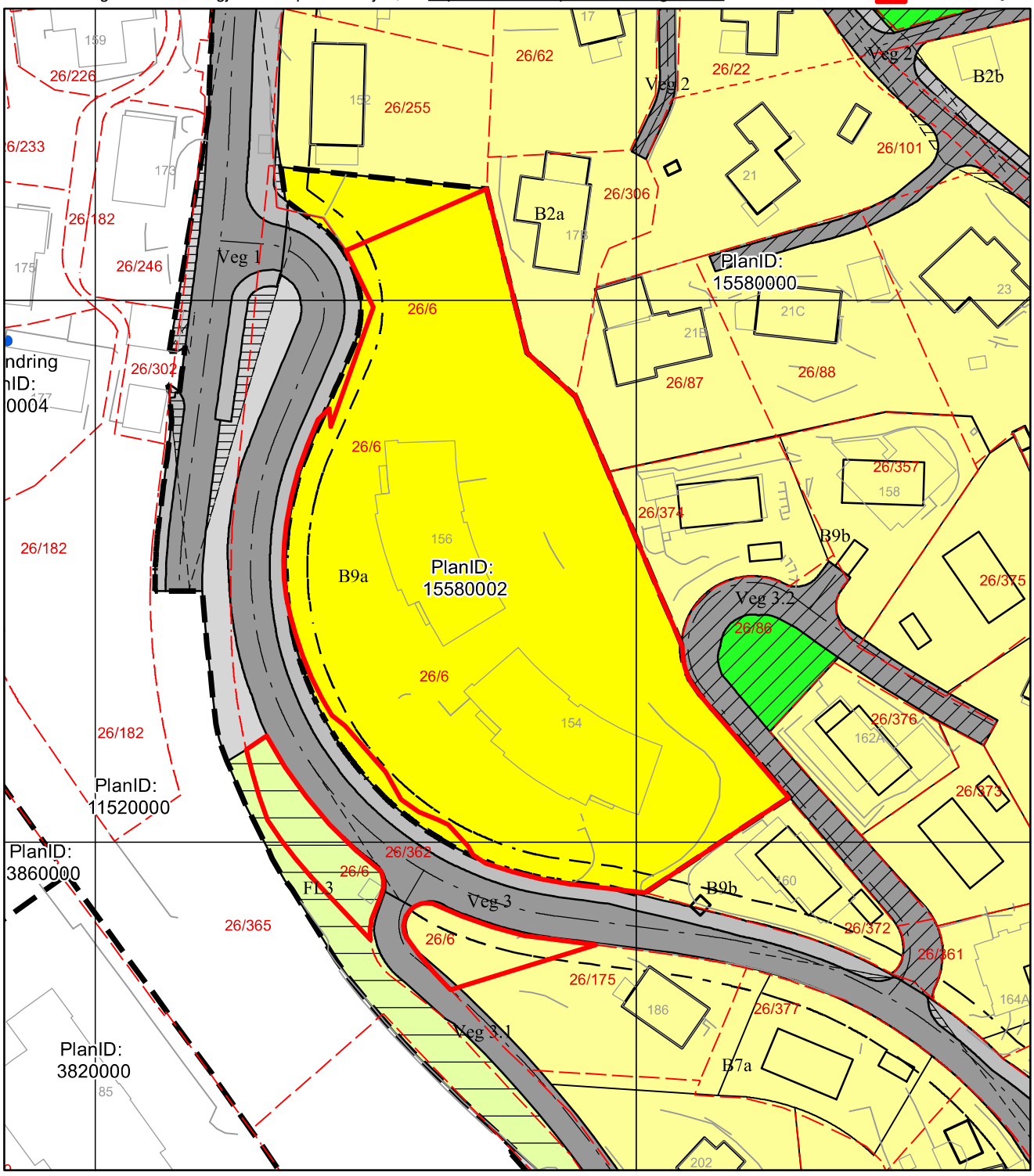
# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 26/6/0/0
Dato: 09.12.2025 Adresse: Krohnegården 156 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

## Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

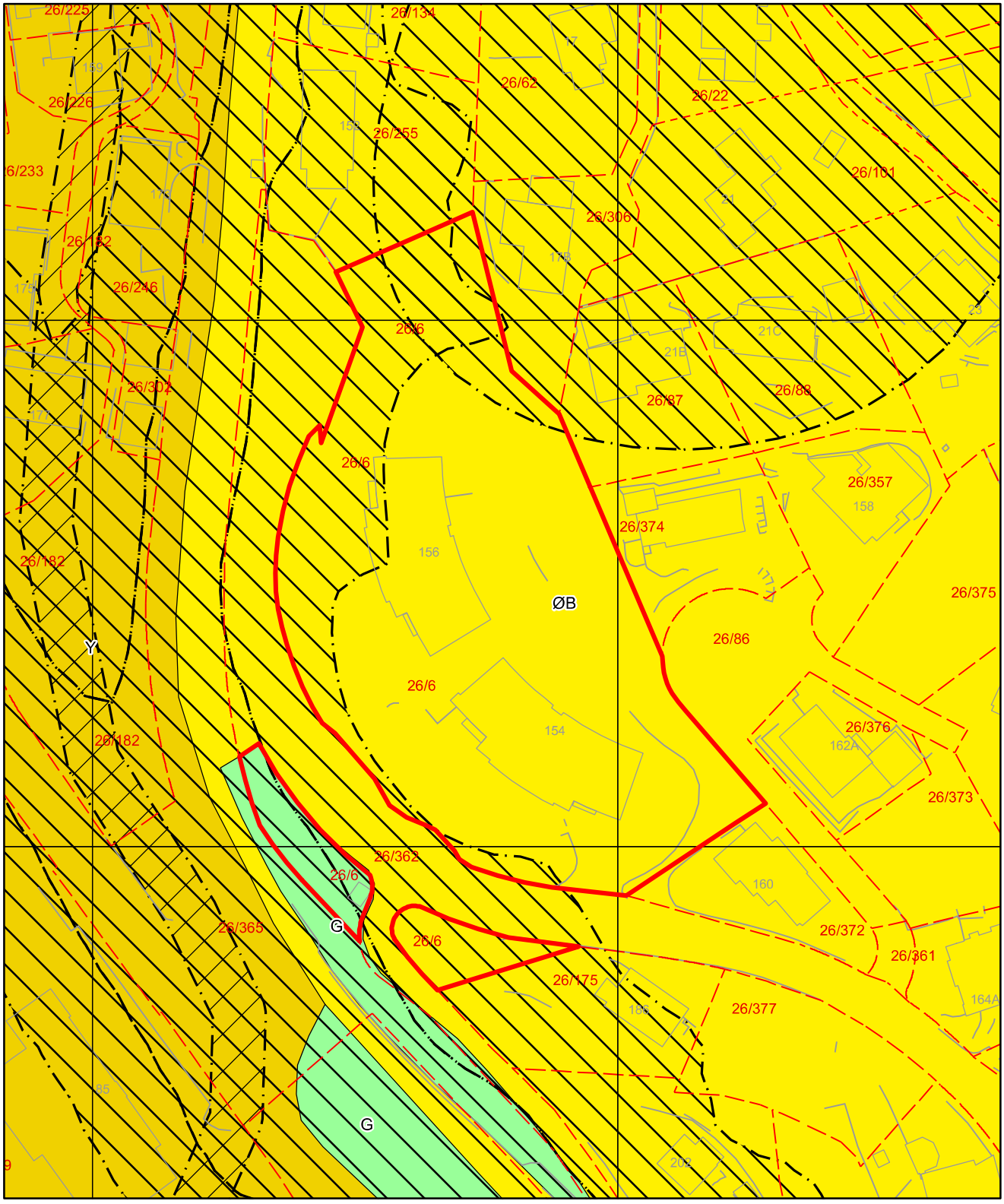
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.12.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 26/6/0/0
Adresse: Krohnegården 156 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (3)



# Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

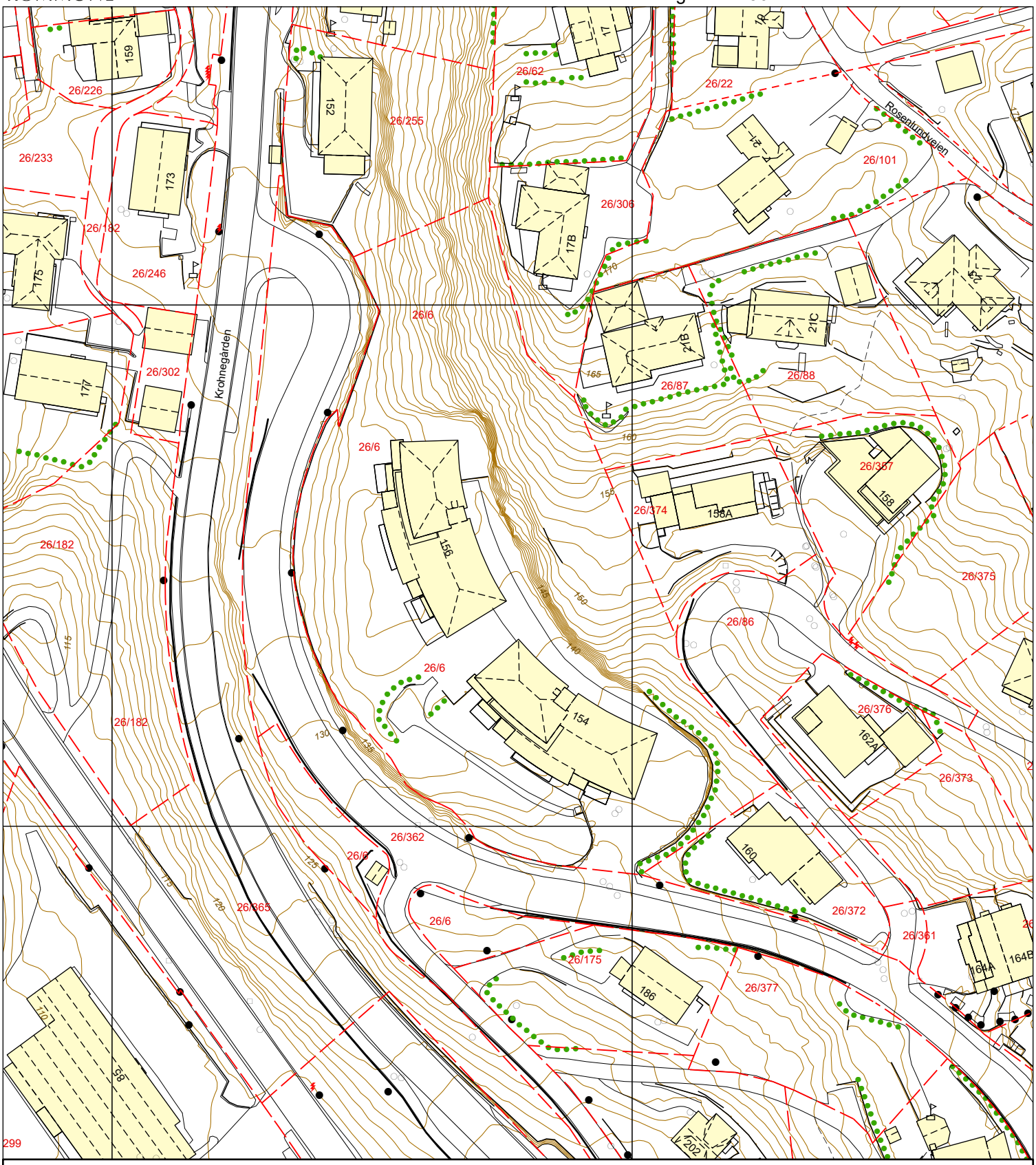
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 09.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/6/0/0
Adresse: Krohnegården 156 m.fl.

N




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning | Høydekote | Kraftledning | Innmålt tre | Kum |
| Byggemeldt bygning | Eiendomsgrense | Hekk | Flaggstang | Sluk |
| Fredet Bygg | Eiendomsgrense - usikker | Gangveg og sti | Mast | Toppunkt |
| Byggemeldt anlegg | Gjerde | Traktorveg | Hydrant | Fastmerker |

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Krohnegården 156, 5146 Fyllingsdalen
Gnr. 26, Bnr. 6, Snr. 22, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
166251014


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Syd

**Saksbehandler:** Terje Bach

**Telefon / Mobil:** 55 00 30 00 / 934 50 402

**E-post:** terje.bach@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.

---