



Jonas Reins gate 19



Benjamin Strømsnes Wigum

Salgsleder / Eiendomsmegler

48 88 84 00
bw@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Marken

Marken 19
5832 Bergen

Nøkkelfo

Prisantydning
4 990 000,-

Omkostninger
145 078,-

Totalpris
5 135 078,-

Felleskostnader **2**
493,- / mnd

Komm. avg.
15 345,- / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

Etasje
3

P-rom / BRA
59 m² / 65 m²

Byggeår
1915



Jonas Reins gate 19 5007 BERGEN

Nydelig 3-roms med heis og felles takterrasse. Bygg omfattende renoverert i 2015. Tett på Bergens pulserende byliv!

Velkommen

Bo med Bergens pulserende byliv for dine føtter. Omkranset av vakre bygårder i mur, sjarmerende forhager og grønne lunger. Her får du umiddelbar nærhet til alt du kan forvente av servicetilbud og fasiliteter i Norges nest største by. Ta del i nabolaget og nyt den særegne atmosfæren bare Høyden kan by på.



















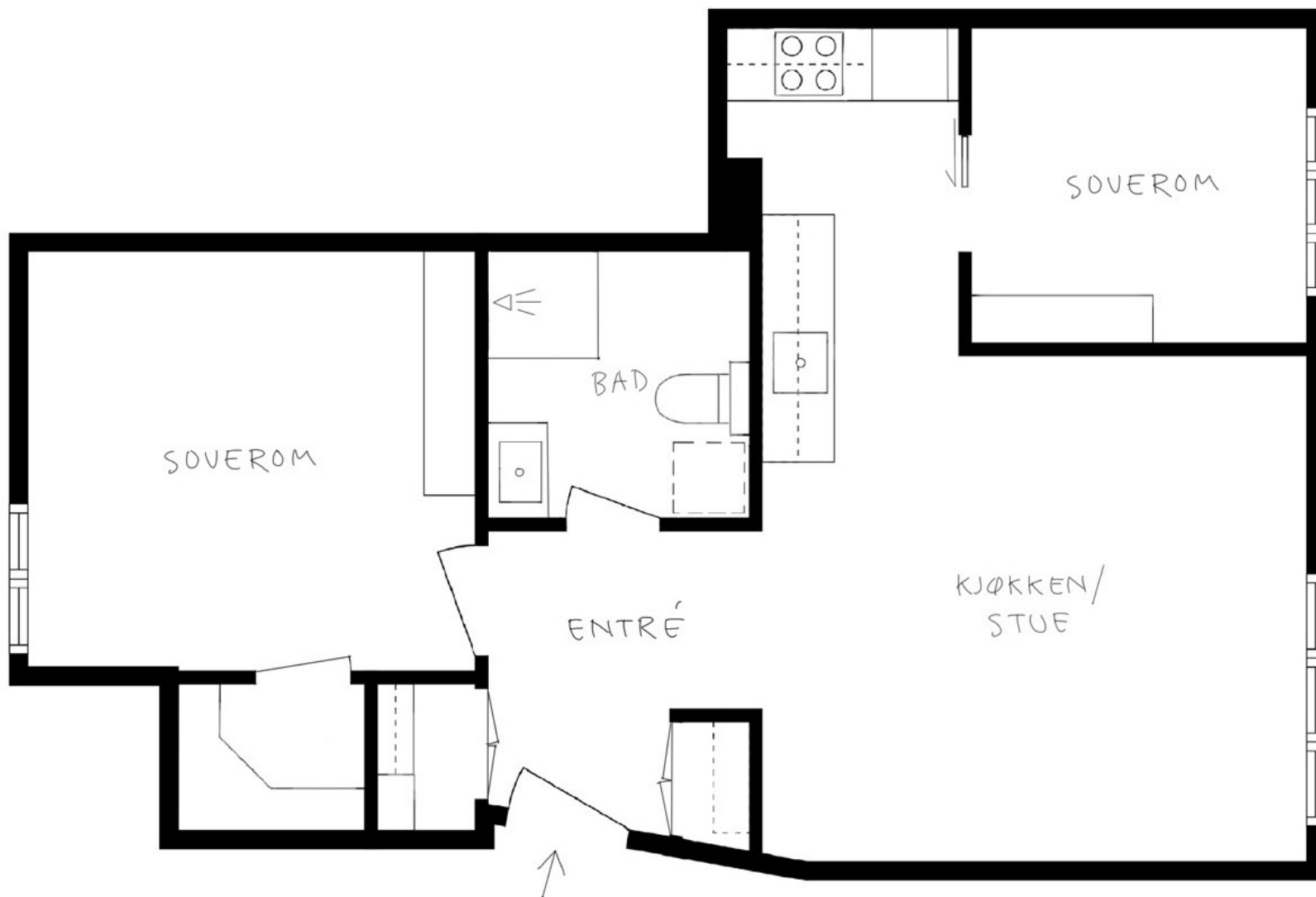








Plantegninger



Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Nærområdet består av hovedsakelig tilsvarende bebyggelse.

Beliggenhet

Omkranset av vakker arkitektur med nydelige utsmykninger, deilige forhager og frodige parker finner du godt voksne, barnefamilier, eldre, kjærestepar og studenter. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig tett på Bergens pulserende folkeliv. Ta del i nabolaget og nyt den særegne atmosfæren bare Nygårdshøyden kan by på!

Hverdagshandelen tar du på Kiwi eller Rema 1000. Begge en kort spasertur fra ytterdøren. På dager hvor du ønsker å nyte en kopp kaffe eller rykende ferske bakevarer finner du Godt Brød Muséplassen en liten spasertur fra ytterdøren. Her baker dyktige bakere rykende ferske bakervarer. Et bredt utvalg av brød, boller, kaffe, sandwicher og mye mer. Bakevarene kan nytes i kafeen, på den feststemte uteserveringen eller hjemme i din egen stue!

Dersom det lokale tilbudet ikke skulle strekke til, tar du deg til sentrumskjernen på få minutter. Her finner du alt du kan forvente deg av servicetilbud og fasiliteter i Norges nest største by. Enten du vil nyte god mat, shopping eller Bergens kunst- og kulturliv er alternativene mange og gode. Grieghallen for eksempel, med sitt varierte konserttilbud året rundt, ligger kun noen steinkast nedi bakken.

Kollektivtilbudet i Bergen sentrum er meget bra med flere buss- og bybanestopp.

Fra ytterdøren er det kort vei til nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående, universitet og høyskole. Media City Bergen og andre større arbeidsplasser er kun en kort spasertur unna.

Nygårdsparken er et godt benyttet rekreasjonsområde for beboerne i nabolaget, og for bergensere generelt. Muséhagen og Botanisk hage, som begge eies av Universitetet i Bergen, ligger også kun en liten spasertur unna. På de fineste dagene anbefales en tur til

sandstranden ved Handelshøyskolen BI eller Heit Bergen Sauna.

På dager hvor du ønsker å få pulsen til å stige er Fløyen et yndet alternativ. På toppen belønnes du med spektakulær utsikt over Bergen sentrum og innseilingen til byen. Turen kan forlenges mot Rundemannen, Stoltzekleiven eller over Vidden med Ulriken som endestasjon.

Løypen rundt Store Lungårdsvannet er en meget populær rundløype enten med tursko eller joggesko på beina. For innendørstrening er Sats Bergen og AdO Arena to gode alternativer.

Livet i Jonas Reins gate 19 er fint, spennende og tilrettelagt for en innholdsrik hverdag!

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

Adkomst

Se vedlagt kart.

Det blir godt skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Jonas Reins gate 19

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Nygård Linje 12, 13	6 min	0.4 km
Nygård Linje 1	7 min	0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	0.7 km
Bergen Flesland	21 min	

Ladepunkt for el-bil

Villaveien UiB	3 min
Vestlandshuset - Vestland fylkesk...	5 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	6 min	0.4 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	8 min	0.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	18 min	1.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	22 min	1.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	14 min	0.9 km
Metis privatistiskole 410 elever	5 min	0.4 km
Bergen Private Gymnas	6 min	

Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	8 min	
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1... 68 barn	8 min	0.6 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min	0.6 km



Kvalitet på skolene

Bra 59/100



Opplevd trygghet

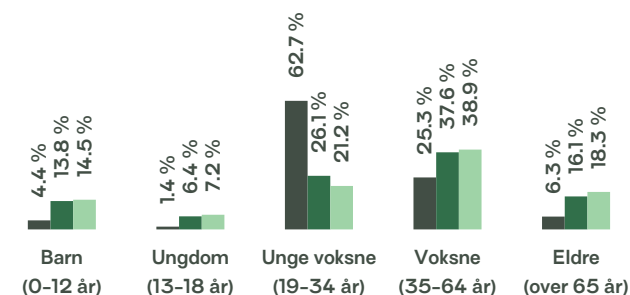
Trygt 59/100



Naboskapet

Høflige 48/100

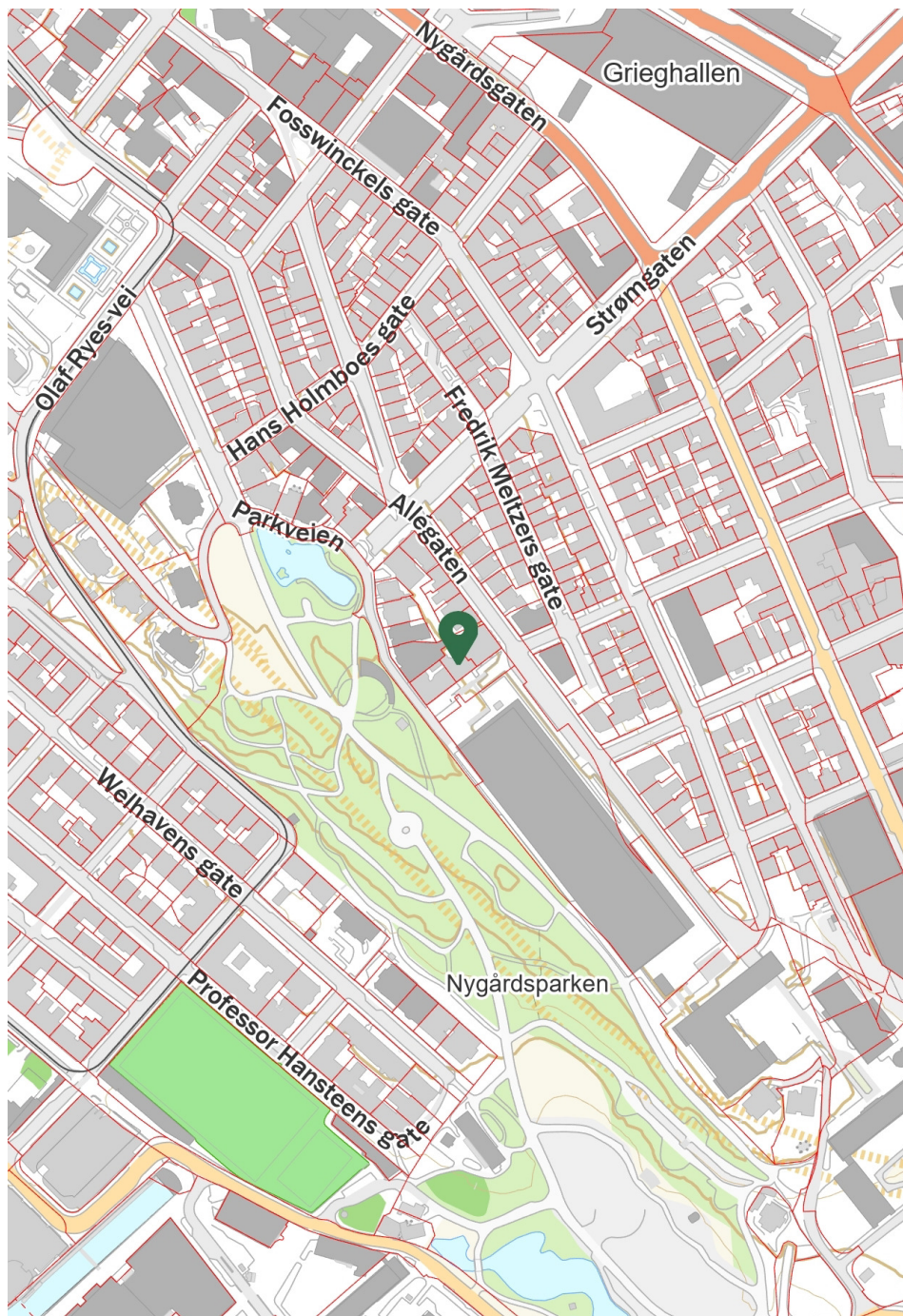
Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdshøyden	1 401	1 102
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Kiwi Strømgaten	4 min
Rema 1000 Lars Hilles Gate	4 min







Informasjon
om boligen

Oppdrag

5-24-0314

Eiendom

Jonas Reins gate 19
5007 BERGEN
3. etasje

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 164 Bnr. 1310 Snr. 8 i Bergen kommune

Sameiebrøk: 59/784

Eier

Fabian Preto

Prisantydning

Kr 4 990 000,-

Andel fellesformue

Kr 23 940,- pr. 31.12.23.

Total kjøpesum

Kr 4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))

7 188,- (Omkostning kjøper - betales i sluttoppgjøret)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 900,- (Boligkjøperforsikring Gar-Bo (valgfritt))

145 078,- (Omkostninger totalt)

5 135 078,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Felleskostnader

Kr 2 493,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer:

- Vedlikehold.
- Internett.
- Strøm til fellesområder.
- Husforsikring.
- Vaktmester/vask.
- Forretningsfører.
- Serviceavtaler på vvs, ventilasjon, sprinkler, brannalarmsentral og heis.
- Strøm til varmtvann.
- Strøm til radiatoroppvarming i leiligheten.

Legalpant

Sameiet har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2G.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Standard

Inngangspartiet er lyst og romslig, med god plass til både sko og yttertøy, samt en praktisk innebygd garderobe.

Stuen er innbydende og luftig, med rikelig plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære.

Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken bidrar til å skape en sosial atmosfære. Kjøkkenet er stilrent med rikelig skap- og benkeplass. Et kjøkken hvor god mat blir en lek!

Leilighetens to soverom, på henholdsvis 12,5 og 7,4 kvadratmeter, er lyse og innbydende. Hovedsoverommet har tilkomst til en bod, som gir rikelig med ekstra lagringsplass.

Badet er klassisk og tidløst, med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Innhold

Entré, bod, to soverom, stue/kjøkken og bad.

Eksterne rom:

Bod i kjeller.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '65 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 59 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA: 65 m²
- BRA-i: 59 m² (Entré, bod, to soverom, stue/kjøkken og bad)

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023." og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Det er den faktiske bruken av rommene ved salget, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærrom(P-rom)

59 m²

Bruksareal:

65 m²

Byggeår

1915

Modernisert

2015

Antall soverom

2

Etasje

3. etasje.

Parkering

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler på bad.
- Luft til vann varmpumpe til oppvarming av vannbåren varme.

Tomteareal

254 m²

Eierform tomt

Fellestomt

Energimerking

Energikarakter B og oppvarmingskarakter GUL.

Fastmonterte varmekilder som var til stede under visning medfølger.

Overtagelse

Overtagelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i budskjema.

Byggemåte

UTVENDIG

TG IU | Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takteking av opplektet sutak og skiferstein. Taket er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU | Veggkonstruksjon

Yttervegger av murkonstruksjon med pussende og malte fasader. Yttervegger er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da de er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 | Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2014. Vinduer stue fra 2016 (skiftet i forbindelse med en garantisak). Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse fungerte tilfredsstillende. Normal bruksslitasje ifht. alder. Vinduer er en del av sameiets vedlikeholdsansvar. Årstall: 2014. Kilde: produksjonsår på produkt.

TG 1 | Dører

Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør, antatt fra 2015. Dørtelefon til hovedinngangen. Normal bruksslitasje ifht. alder.

INNVENDIG

TG 1 | Overflater

Gulv: parkett og fliser. Vegger: malte plater. Innvendig tak: malte plater, noen med downlights. Innvendige overflater har normal bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnsmessig vurdert. En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig. Årstall: 2015
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 | Etasjeskille/ gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

TG 0 | Radon

Leiligheten ligger i 3 etg., radonmåling ikke relevant.

TG 1 | Innvendige dører

Massive dørblad i trekarmer. Normal bruksslitasje ifht. alder. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

VÅTROM

Generell

Bad fra 2015 bygget av utbygger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 | Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg. Normal bruksslitasje ifht. alder. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 | Overflater gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 20 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt
Plastsluk med klemring. Tettesjikt antatt utført med smøremembran. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TG 2 | Sanitærutstyr og innredning
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, servant med underskap, speil på vegg og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 | Ventilasjon
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørrblad. Årstall: 2015

TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone på dette badet ligger mot innredning (garderobeskap) på soverom og mot fellesareal. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

KJØKKEN

TG 1 | Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finèr. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt montert ved platetopp, og vannføler montert i skap under kjøkkenvask. Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje ifht. alder. Årstall: 2015 Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

TG 1 | Avtrekk
Kjøkken har avtrekk via balansert ventilasjon system. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 | Vannledninger
Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på bad. Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på bad. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TG 1 | Avløpsrør
Synlige avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan.

TG 1 | Ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU | Varmesentral
Luft til vann varmepumpe til oppvarming av vannbåren varme. Konvektor i stue. Anlegget er en del av sameiets vedlikeholdsansvar. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TG IU | Varmtvannstank
Sentralanlegg for varmtvann, varmtvann inngår i felleskostnadene. Anlegget er en del av sameiets vedlikeholdsansvar. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TG 1 | Elektrisk anlegg
som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 plassert i bod.

TG 1 | Branntekniske forhold

Boligblokken har sprinkleranlegg og seriekoblet røykvarslere til felles sentral. Det gjøres oppmerksom på at nåværende eier har delt bod i to med tett vegg. Den ene delen har dermed ikke sprinkleranlegg. Brannprosjektering er ikke kontrollert opp mot ny planløsning av takstmann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ukjent Se kommentar over, det er ukjent om deling av bod utløser en mangel.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Formuesverdi

Kr 1 265 245,- som primærbolig og kr 4 807 931,- som sekundærbolig per 31.12.22. Formuesverdien utgjør ca. 25 % av markedsverdi for primærbolig (der eier er folkeregistrert per 1. januar), og ca. 100 % for sekundærbolig. Ved første gangs verdisetting fastsettes formuesverdien av en fritidseiendom til maksimalt 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Tallene er innhentet hos Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kr 15 345,- per år inkl. eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader, kommunale avgifter/eiendomsskatt, strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Medfølger ikke handelen:

Lampe på soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? Ja.

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? Ja.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 22.04.1981.

Attesten gjelder bolig- og kontorbygg, endring.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 12.09.1983.

Attesten gjelder endring.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 05.08.2015.

Attesten gjelder bruksendring.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til boligområde og offentlig bebyggelse.

Eiendommen ligger i byfortettingssone.

For eiendommen gjelder følgende planer:

KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

- PlanID: 65270000. Dekningsgrad: 100 %

KOMMUNEDELPLAN(ER): BERGENHUS. KPD SENTRUM

- PlanID: 15780000. Dekningsgrad: 100 %

Arealformål i kommuneplanen:

- PlanID: 65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål. Byfortettingssone. BY1. Dekningsgrad: 100,0 %
- PlanID: 15780000 1 - Nåværende 150 - Offentlig bygning 80,2 %
- PlanID: 15780000 1 - Nåværende 110 - Boligområder 19,8 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570_2. Nygårdshøyden. Dekningsgrad: 100,0 %
- PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570_7. Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100,0 %
- PlanID: 65270000 KpFareSone H390_2. Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad: 100,0 %

Det foreligger mindre planer og godkjente tiltak i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planopplysninger og kart følger vedlagt i salgsoppgaven og kan ses hos megler.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:

www.bergenskart.no/braplan

Konsesjon: Nei.

Odel: Nei.

Tinglyste forhold & rettigheter/servitutter

HEFTELSE

1919/910322-1/106 Bestemmelse om bebyggelse

03.06.1919

Overført fra: 4601-164/1310

Gjelder denne registerenheten med flere

1929/910431-1/106 Erklæring/avtale

25.01.1929

Bestemmelse om felles vegg

Overført fra: 4601-164/1310

Gjelder denne registerenheten med flere

2014/860318-1/200 Best. om vann/kloakkledn
08.10.2014

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710

Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune ved annleggsseksjonen

Overført fra: 4601-164/1310

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1199754-1/200 Best. om vann/kloakkledn
27.12.2016

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:1 Rettighetshaver:

Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:2 Rettighetshaver: Knr:4601

Gnr:164 Bnr:710 Snr:3 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164

Bnr:710 Snr:4 Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:710 Snr:16 Bestemmelse

om solidarisk ansvar for vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

2020/1066523-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

01.01.2020 00:00

2015/422887-1/200 Seksjonering

13.05.2015

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/784

Utleieadgang

Utleieadgang: Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjenning som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Se vedtekter i salgsoppgave.

Informasjon om sameiet

Selger opplyser om følgende:

Eiendommen Jonas Reins Gate 19 gjennomgikk i 2015 en omfattende renovering fremsatt til daværende nybyggstandard med universell utforming. Ny primærbæring og bærevegger av stål ble etablert for å hindre at trevirke er i kontakt med tegl yttervegger og dermed eliminerer mulighet for fremtidig soppkader. Bygningen møter standarder for brannsikkerhet (E160) og lydisolering i tak, mellom enheter og korridorer. Det ble også montert trinnlydsplater i alle gulv for å sikre god støyisolasjon. Bygget er fullsprinklet ihht NS-INSTA 900-type 2 samt brannalarmanlegg kategori 2.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted til tross for manglende overskjøting.

Styreleder opplyser om følgende:

Styret har ingen større planer fremover. Bygget ble renoverert i 2015, og er med andre ord 10 år neste år. Vi tenker at bygget tidligst etter 15 år trenger et nytt strøk maling, forhåpentligvis ikke før etter 20 år. I mellomtiden foretar vi vanlig vask av fasade og uteområde. Vi har

for øvrig fått en bekymringsmelding fra de som har service på heisen, at det kan komme en større reparasjon der. En errormelding de har fått under års-service kan være varsling om at en dyr del kan være i ferd med å bli defekt. Noe som i så fall kan utløse en utgift på over 100 000,-. De vet ikke når eller om dette skjer, så vi har diskutert i styret hvordan vi skal løse dette i så fall. Dersom det skjer må vi enten bruke av oppsparte midler, eller at alle eierne betaler en engangsutgift. Siden vi ikke vet hva kostnaden blir, og om det er dekning innenfor det sameiet har på bok, har vi ikke tatt noen avgjørelse ennå.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Nei.

Styregodkjenning

Styregodkjenning: Nei.

Forretningsfører

BOB BBL.

Dyrehold

Dyrehold: Ja.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Info vedrørende bud- /salgs-/kjøpsvilkår

Mangler

Tilstandsgrader:

I denne rapport er det i hovedsak satt tilstandsgrad 1 og 2 på alle bygningsdeler som er vurdert.

TG:2 er satt på våtrom: overflater gulv, sanitærutstyr og innredning. Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt og vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Markus Gilmore. Dokumentene gir en utdypet beskrivelse av boligen.

Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag

Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget. Det betyr at man som oppdragsgiver hos Kaland & Partners betaler kr 0,- til megler dersom boligen ikke blir solgt og/eller oppdraget trekkes. Det er for øvrig avtalt fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris er avtalt til kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kr 9 900,- for tilrettelegging, kr 5 900,- for markedspakke, kr 2 500,- per visning, kr 6 900,- for oppgjørskostnad, kr 7 400,- for opplysningspakke og kr 700,- for e-signering.

Tilstandsrapport utført av

Markus Gilmore.

Tilstandsrapport

18.10.2024.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne.

Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet (forsikringen har egenandel). Forsikringen må tegnes senest under kontraktsmøtet. Pris for denne boligen: Kr 10900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Vedlegg

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, meglers egne undersøkelser og er ufullstendig uten alle vedlegg. Tilstandsrapport og selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å gjøre en grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med sakkyndig.

Finansiering

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Eiendomsmegleren er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Ansvarlig Megler

Salgsleder / Eiendomsmegler Benjamin Strømsnes Wigum
Mobil 48 88 84 00
E-post bw@kapa.no

Eiendomsmegler 1
Torgallmenningen Eiendomsmegling AS
Marken 19, 5832 Bergen
Org.nr: 990975299
www.kapa.no

Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Sist oppdatert: 22.10.2024





Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

Selverleilighet i sameie
Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 1310, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 14.10.2024 Rapportdato: 18.10.2024 Oppdragsnr.: 20790-1267 Referansenummer: EZ1719
Autorisert foretak: MG Byggtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore Vår ref: Markus Gilmore



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MG Byggtakst AS

MG Byggtakst AS er lokalisert i Bergen, og leverer tjenester i Vestland Fylke. Firmaet er medlem av Norsk Takst og godkjent innen verditaksering, boligtilstand, skadetaksering, naturskade og skjønn. MG Byggtakst viktigste verdier er faglig kompetanse, uavhengighet og integritet.



Rapportansvarlig

Markus Gilmore

Markus Ellingsen Gilmore
Uavhengig Takstingeniør
mg@mbyggtakst.no
932 61 609



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Målen 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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger:

Eier har rekvirert tilstandsrapport av boligen. Eier var tilstede på befaringsdagen, og har gitt generelle opplysninger om boligen.

Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1915), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk. Bygget ble totalrenovert i 2015.

Egenskaper:

Egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1915, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder. Eier har bodd i boligen siden 2015. I denne perioden har eier utført normalt vedlikehold

Selveierleilighet i sameie - Byggeår: 1915

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplektet sutak og skiferstein. Yttervegger av murkonstruksjon med pussende og malte fasader. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2014 . Vinduer stue fra 2016 (skiftet i forbindelse med en garantisak). Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør, antatt fra 2015. Dørtelefon til hovedinngangen. Normal bruksslitasje ifht. alder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: parkett og fliser. Vegger: malte plater. Innvendig tak: malte plater, noen med downlights. Massive dørbled i trekarmer. Normal bruksslitasje ifht. alder. Etasjeskiller av betongdekke. Leiligheten ligger i 3 etg., radonmåling ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2015 bygget av utbygger.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg. Normal bruksslitasje ifht. alder. Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 20 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Plastsluk med klemring. Tettesjikt antatt utført med smøremembran. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, servant med underskap, speil på vegg og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørbled. Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtsoner på dette badet ligger mot innredning (garderobeskap) på soverom og mot fellesareal. Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner). Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finér. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt montert ved platetopp, og vannføler montert i skap under kjøkkenvask. Normal bruksslitasje ifht. alder. Kjøkken har avtrekk via balansert ventilasjon system.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på bad. Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på bad. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Synlige avløpsrør av plast. Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan. Boligen har balansert ventilasjon. Luft til vann varmpumpe til oppvarming av vannbåren varme. Konvektor i stue. Sentralanlegg for varmtvann, varmtvann inngår i felleskostnadene. Sikringssskap plassert i bod. Boligen har skjult installasjon og sikringssskap med automatsikringer. Automatisk strømvaleser plassert i felles skap. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Boligblokken har sprinkleranlegg og seriekoblet røykvarsler til felles sentral. Det gjøres oppmerksom på at nåværende eier har delt bod i to med tett vegg. Den ene delen har dermed ikke sprinkleranlegg. Brannprosjektering er ikke kontrollert opp mot ny planløsning av takstmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

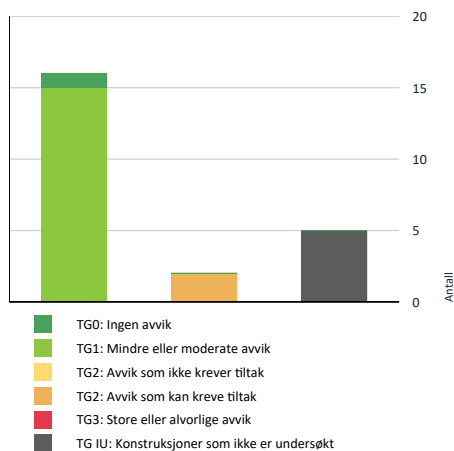
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i sameie

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Byggemeldte tegninger datert 01.07.2013 fremvist av megler. Innvendig bod gjort om til 2 stk. walk in closet. Endring er ikke i seg selv søknads - eller meldepliktig, endring er ikke kontrollert opp mot brannprosjektering av takstmann med tanke på sprinkleranlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten bygger på observasjoner fra leilighetens innside, samt eventuelle tilhørende balkonger og/eller andre utearealer. Det er kun bygningsdeler i direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert. Bygningens eventuelle fellesdeler og tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner vurderes ikke, men kan likevel være enkelt beskrevet om det er naturlig. Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning - og byggeforskriftene, selv om de er målverdige. Areal kan avvike fra godkjente tegninger. Det forutsettes at evt. nye eiere har lest og satt seg inn i egenerklæringen, da informasjon i denne ikke nødvendigvis er medtatt i tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i sameie

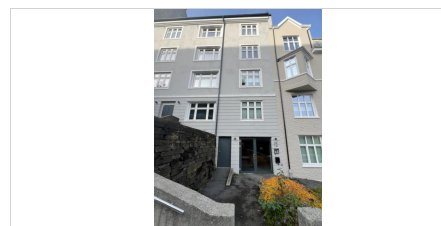
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I SAMEIE



Byggeår
1915

Kommentar

Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 17.10.2024. Bygget ble bygget om til leiligheter i 2015.

Anvendelse
Bolig

Standard

Bygget holder normal standard ut fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget holder normal standard ut fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bolig fremstår jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av opplekket sutak og skiferstein. Taket er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU Veggkonstruksjon

Yttervegger av murkonstruksjon med pussende og malte fasader. Yttervegger er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da de er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 2014. Vinduer stue fra 2016 (skiftet i forbindelse med en garantisak). Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse fungerte tilfredsstillende. Normal bruksslitasje ifht. alder. Vinduer er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør, antatt fra 2015. Dørtelefon til hovedinngangen. Normal bruksslitasje ifht. alder.

INNVEINDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett og fliser.
Vegger: malte plater.
Innvendig tak: malte plater, noen med downlights.

Innvendige overflater har normal bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønsmessig vurdert.

En har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må derfor vurderes av eventuell kjøper. Mindre hakk og riper i gulv, hull/misfarging på vegger etter bildeoppheng samt misfarging på gulv etter gulvtepper etc. må påregnes i en brukt bolig.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 3 etg., radonmåling ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Massive dørblad i trekarmer.
Normal bruksslitasje ifht. alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2015 bygget av utbygger.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg.
Normal bruks-situasjon ifht. alder.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

3. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler.
Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 20 mm. Fallet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Tettesjikt antatt utført med smøremembran.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver



3. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, servant med underskap, speil på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft via spalte under dørbled.

Årstell: 2015

3. ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen på dette badet ligger mot innredning (garderobeskap) på soverom og mot fellesareal.
Det vurderes ikke hensiktsmessig å utføre hulltaking i andre områder enn våtsoner som belastes med bruksvann (som f.eks dusjsoner).
Det ble ikke observert tegn til fukt på befaringsdagen.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finér.
Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp.
Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt montert ved platetopp, og vannføler montert i skap under kjøkkenvask.

Det ble med fuktindikator ikke målt unormale fuktverdier i benkeplater, på gulv ved kjøleskap eller i gulv ved oppvaskmaskin.
Normal bruks-situasjon ifht. alder.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkken har avtrekk via balansert ventilasjon system.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på bad.
Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på bad.
Rør-anlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet.
Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver



TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet.
Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Det er normalt ikke egen stakeluke på leiligheter på ett plan.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TO IU Varmesentral

Luft til vann varmepumpe til oppvarming av vannbåren varme.
Konvektor i stue.
Anlegget er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

TO IU Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmtvann, varmtvann inngår i felleskostnadene.
Anlegget er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

Årstell: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

TO 1 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.

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

Sikringskap plassert i bod.

Boligen har skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer. Automatisk strømvaleser plassert i felles skap.
Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Hvis takstmannen registrerer øyensynlige avvik, eller blir rapportert tilsvarende avvik, vil dette bli kommentert.
Det ble ikke registrert avvik av nevnt karakter, på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstell)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 I forbindelse med ombygging til leiligheter.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Sjekk boligmappa.no etter samsvarserklæringer.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jammfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

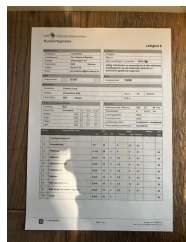
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert feil/mangler på el -anlegget, eller varmgang i sikringer på befaringsdagen. Takstmannen har ikke autorisasjon til å vurdere el- anlegg. På bakgrunn av alder, "Spørsmål til eier" og fremvist ferdigattest og samsvarserklæring gis anlegget TG1.
På et generelt grunnlag anbefales det at alle anlegg blir kontrollert hvert 5 år av autorisert foretak. Rekvisisjon av el-kontroll kan vurderes.



Sikringskap



Kursfortegnelse

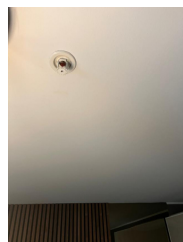
TG 1 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligblokken har sprinkleranlegg og seriekoblet røykvarslere til felles sentral. Det gjøres oppmerksom på at nåværende eier har delt bod i to med tett vegg. Den ene delen har dermed ikke sprinkleranlegg. Brannprosjektering er ikke kontrollert opp mot ny planløsning av takstmann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Se kommentar over, det er ukjent om deling av bod utløser en mangel.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



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

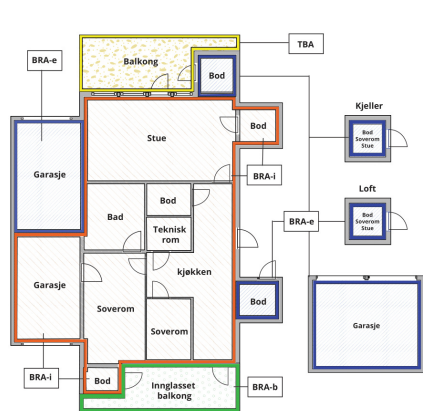
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealer 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 bruksendring, 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

Selveierleilighet i sameie

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	59			59	
1. Etasje		6		6	
SUM	59	6			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Walk-in closet, Soverom 1, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 2		
1. Etasje		Tilhørende bod i fellesarealer.	

Kommentar

Arealer i tabell angis i hele m² og er avrundet.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted samt bruken av rommet. En eventuell bruksendring kan være avgjørende om et rom er godkjent ihht. til bruken.

Nettoarealer rom:

Entré, ca. 5,6 m². Walk in closet 1, ca. 1,0 m². Soverom 1, ca. 12,5 m². Walk in closet 2, ca. 1,8 m². Bad, ca. 4,6 m². Stue/kjøkken ca. 24,3 m². Soverom 2, ca. 7,4 m²

Merker

Innvendige vegger, sjakter og kanaler etc. utgjør ca. 1,9 m² av bruksarealet.

Øvrige Arealer:

Tilhørende bod i 1. etasje, ca. 6,4 m². Felles takterrasse (ikke oppmålt).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger datert 01.07.2013 fremvist av megler.

Innvendig bod gjort om til 2 stk. walk in closet. Endring er ikke i seg selv søknads- eller meldepliktig, endring er ikke kontrollert opp mot brannprosjektering av takstmann med tanke på sprinkleranlegg.

Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1310
4601 BERGEN

MG Byggtakst AS
Furubotn 15
5101 EIDSVÅGNESET



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtakst forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet i sameie	59	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Markus Ellingsen Gilmore	Takstingeniør
	Fabian Preto	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1310		8	253.8 m ²	Kartverket (www.seeiendom.no)	Eiet

Adresse

Jonas Reins gate 19

Hjemmelshaver

Preto Fabian

Eiendomsopplysninger

Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 1310
4601 BERGEN

MG Byggtakst AS
Furubotn 15
5101 EIDSVÅGNESET



Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet i Bergen sentrum. Gangavstand til alle byens fasiliteter. Få minutters gange til buss, bane, tog, m.m. Kort gange til UiB, BI Bergen og Høyskolen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen inngår i kommunedelplan 65270000 og 1578000 for Bergen kommune. Eiendommen er regulert for boligformål. For nærmere informasjon se salgsoppgaven, www.bergenskart.no eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 253,8 m². Tomten er i all hovedsak bebyggt.

Oppvarming

Luft til vann varmepumpe til oppvarming av vannbåren varme. Varmtvann og radiatorvarme (inkl i felesutgifter). Ellers elektrisk oppvarming. Varmekabler i baderomsgulv.

Parkering

Parkering i kommunal vei (soneparkering), etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av bygårder og universitetsbygg.

Standard

Selveierleilighet i sameie med standard på utstyr, innredninger og overflater. Leiligheten ligger i 3. etasje. Leilighetens innvendige overflater, gulvareal og takhøyder:

Entré, ca. 5,6 m². Takhøyde 2,53 m.
Gulv: parkett. Vegger: malt flater. Tak: malt flate.

Walk in closet 1, ca.1,0 m². Takhøyde 2,53 m.
Gulv: parkett. Vegger: malt flater. Tak: malt flate.

Soverom 1, ca.12,5 m². Takhøyde 2,53 m.
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malt flate.

Walk in closet 2, ca.1,8 m². Takhøyde 2,53 m.
Gulv: parkett. Vegger: malt flater. Tak: malt flate.

Bad, ca. 4,6 m². Takhøyde 2,25 m.
Gulv: fliser over varme. Vegger: fliser. Tak: malte plater med downlights.

Stue/kjøkken, ca. 24,3 m². Takhøyde 2,53 m.
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malt flate.

Soverom 2, ca. 7,4 m². Takhøyde 2,53 m.
Gulv: parkett. Vegger: malte flater. Tak: malt flate.

Arealene er ca. mål, avvik kan forekomme. Eventuelle innvendige vegger, sjakter etc. er ikke alltid medregnet i arealene.



Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.10.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.10.2024	Omvisning og opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.2013	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått		Nei
www.seeiendom.no	17.10.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
www.bergenskart.no	17.10.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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), demoneres ikke for å sjekke dampspærren 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 tilstandsrapport 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: Bygverkets 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal sliitasjegrad: 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 omsluttete 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.
- Areal 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 godkjenning 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 eierskaksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/EZ1719>

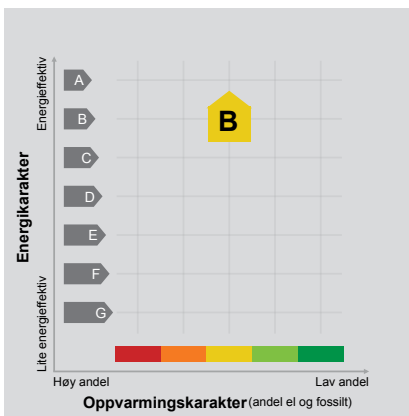
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Jonas Reins gate 19
Postnummer	5007
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	1310
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139841190
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-38251
Dato	14.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 2 732 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 732 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen



Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Egenerklæring

Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN

15 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jonas Reins gate 19	Jonas Reins gate 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli, 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 år og 3 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Preto, Fabian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takvindu i fellesareal / inngangsparti i første etasje.

Vindu skal skiftes grunnet liten vannlekkasje der vannråper drypper fra takvindu og ned på gulvfliser i inngangen ved kraftig regnvær.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Utført større service på sameiets varmepumpe i 2023.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført større service på sameiets varmepumpe i 2023.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AOG

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I forbindelse med årets service på heis ble det oppdaget et varsel om signalfeil som må utbedres innen overskuelig fremtid. Heistekniker har forsikret om at dette ikke har noe å si for drift eller sikkerheten til heisen, så det er ikke nødvendig å foreta seg noe før feilen eventuelt inntreffer eller heisen slutter å fungere. Ny kontroll må da gjennomføres for eventuell videre utbedring.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94160280

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Preto, Fabian

2024-10-15

Identification

 Preto, Fabian



Egenerklærings skjema

Signed by:

Preto, Fabian

15/10-2024
10:47:55

BANKID

SAMEIEVEDTEKTER

for

Boligsameiet Jonas Reinsgate 19

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.04.2015

Oppdatert på ordinert sameiermøte 11.04.2018

§ 1 «Boligsameiet Jonas Reinsgate 19»

Sameiets navn er «Boligsameiet Jonas Reinsgate 19».

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

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

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

§ 3 Seksjonene

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

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

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

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

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

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

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

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 7 Saksbehandling i sameiermøtet

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

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

B. Endring i vedtektene.

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

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

§ 8 Styret

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

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

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

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

de bygg sameiet eier.

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

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

Styremøte avholdes når formann eller et styremedlem finner det nødvendig.

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

§ 9 Regnskapsføring

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

§ 10 Fellesutgifter

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

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

§ 11 Mislighold

Advarsel

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

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

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

Tvangssalg

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

Fravikelse

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

§ 6, 1. ledd.

_____ _____
Fravikelse av annen bruker enn sameier

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

§ 12 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

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

§ 13

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

§ 14

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

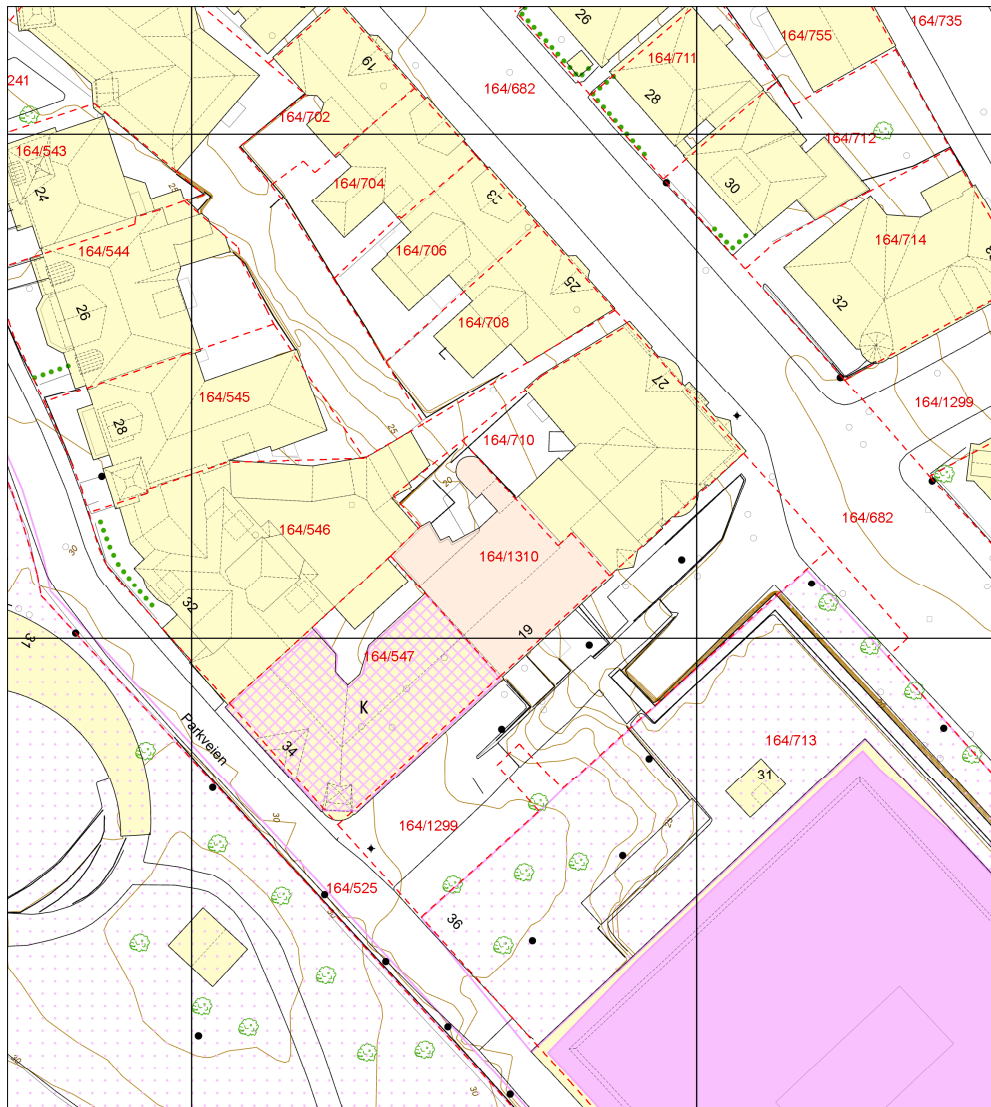


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 15.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1310/0/8
Adresse: Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN



—•— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

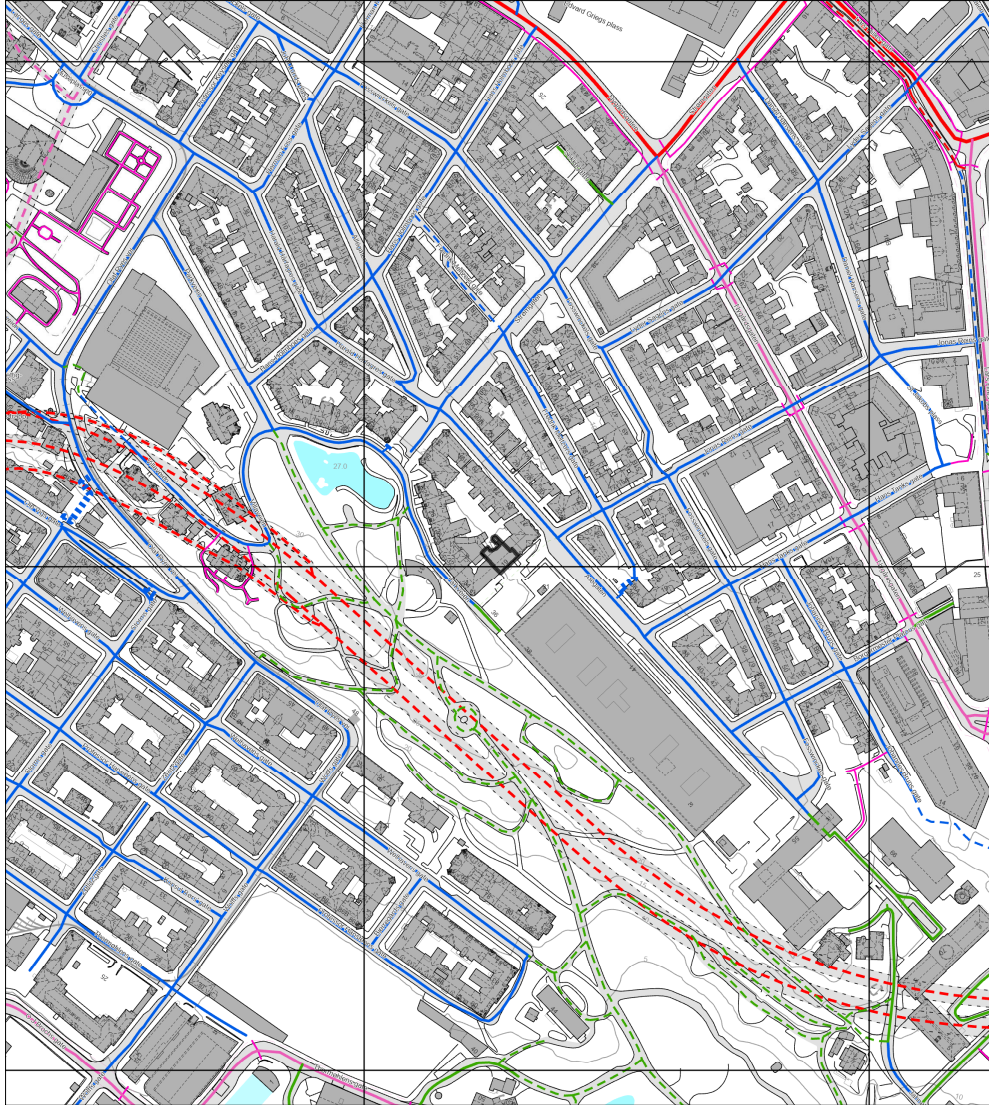


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1310/0/8
Adresse: Jonas Reins gate 19, 5007 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1310/0/0

Utlistet 15. oktober 2024

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og 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 (bruksameie) 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/bruksameie), 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
261019786	Grunneiendom	0	Ja	253,8 m ²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Side 1 av 2

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	80,2 %
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	19,8 %
15780000	1 - Nåværende	420 - Båndlegging etter lov om kulturminner	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11331000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/547	139278194-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetilatelse	11.10.2024	202416441
164/705	301347958	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	27.05.2024	202411395
164/1236	139283791-3	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	24.02.2021	201916850

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 15. oktober 2024

Side 2 av 2

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 begrensingslinje 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 areadel 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.



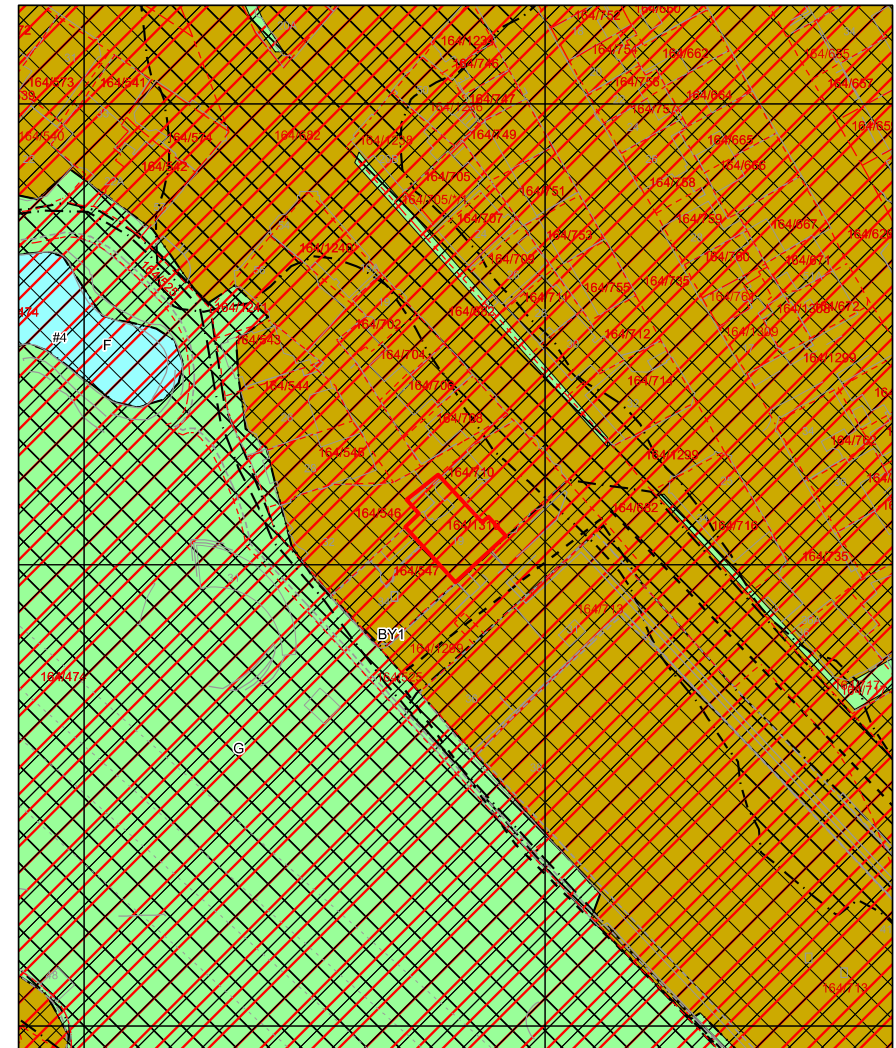
BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens areadel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1310/0/0
Dato: 15.10.2024 Adresse: Jonas Reins gate 19

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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Bestemmelsegrense	Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	Grønnstruktur
	Faresone	Friluftsområder
	Infrastruktursone	
	Støysone grønn	
	Støysone gul	

Tegnforklaring for kommunedelplan

	Arealformålgrense	KDP Arealbruk-PBL1985
	Boilområde (N)	
	Offentlig bebyggelse (N)	
	Frilområde (N)	
	Område båndlagt, lov om kulturminner (N)	
	Område for vern av sjø og vassdrag (N)	
	Fotgjengerstrøk (N)	



BERGEN
KOMMUNE

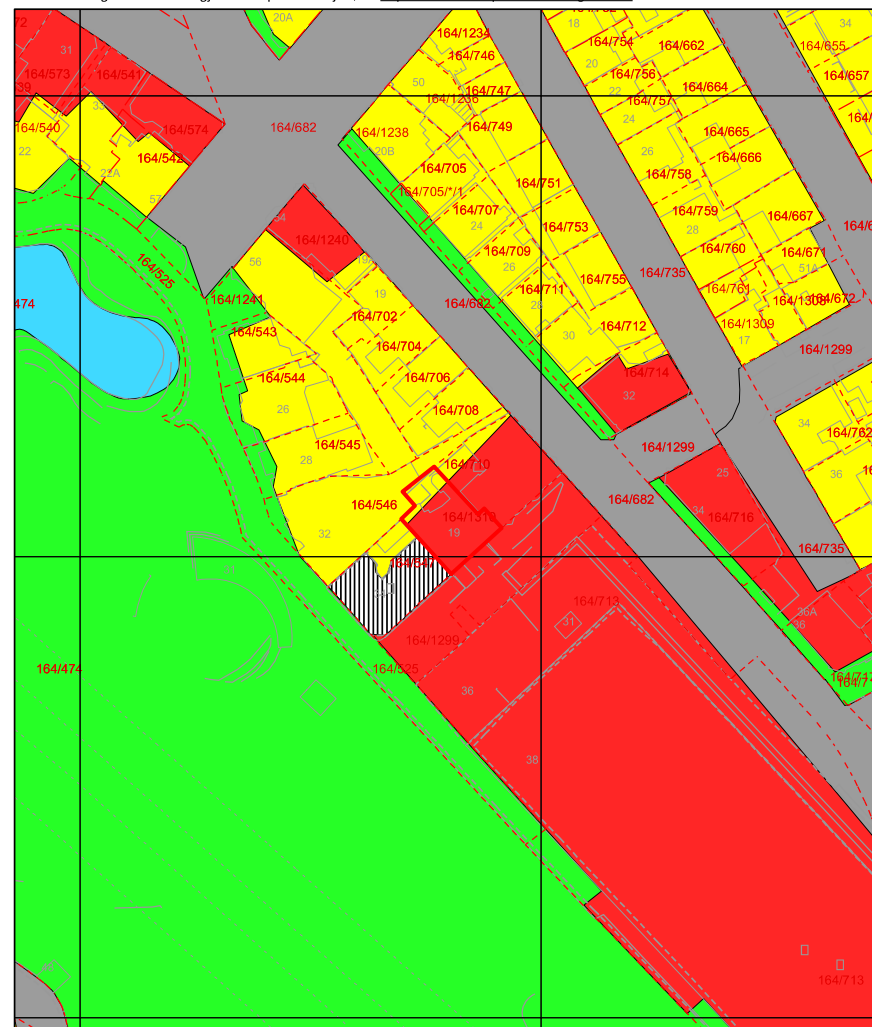
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1310/0/0
Dato: 15.10.2024 Adresse: Jonas Reins gate 19



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

Eiendomsmarkering (1)



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 9 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Budskjema for

Adresse:	Oppdragsnr.:
Gnr.:	Bnr.:
Snr./Anr./Aksjentr.:	Org.nr.:
	Kommune:



Ta bilde og send pr. e-post til megler etter nærmere avtale.

Jeg/vi legger herved inn bud på kr

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forhold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Budgiver 2
Personnr.
Telefon på dagtid
Adresse
Epost

Underskrift og dato

Underskrift og dato

Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

Kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår evgenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes finansieringsinstitusjon

Plasser legitimasjon her for Budgiver 1.

- Budskjema kan ikke oversendes til megler uten at gyldig legitimasjon er vedlagt.
- Benytt bankkortets bakside som legitimasjon og plassér dette i det/de markerte feltet/ene.
- Alternativt kan megler på visning ta bilde/scanne budskjema med gyldig legitimasjon.

Plasser evt. legitimasjon her for Budgiver 2.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr./bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finans-ieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsestidspunkt og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
 6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud over for oppdrags-giveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
 7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
 8. 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.
 9. 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.
 10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter. Viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår mv.
- Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkynndig.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendings-lovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eierskifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 9/3 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter.

Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet

Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000.–. Selgers egenektlærning er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han/hun 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 utløp er det inngått en bindende avtale. 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.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Full oversikt over økonomien
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Velkommen til landets største
leverandør av eiendomsmeglertjenester

eiendomsmegler1.no