



Øysteins gate 14



Benjamin Strømsnes Wigum

Salgsleder / Eiendomsmegler

48 88 84 00
bw@kapa.no

Eiendomsmegler 1 Marken

Marken 19
5832 Bergen

Nøkkelforo

Prisantydning
5 390 000,-

Omkostninger
147 890,-

Totalpris
5 537 890,-

Felleskostnader
3 111,- / mnd

Komm. avg.
16 100,- / år

Boligtype/eierform
Leilighet/eierseksjon

Antall soverom
2

P-rom / BRA
64 m² / 69 m²

Byggeår
1850

Energimerke



Boligens nettside
kapa.no/5240319



Øysteins gate 14 5007 BERGEN

Nydelig 3-roms i klassisk bygård med særpreg, hems, balkong og utsikt mot Fløyen! Meget attraktiv plassering på Sydnes.

Velkommen

Øysteins gate ble i 1884 oppkalt etter kong Øystein Magnusson. Plasseringen er meget god på attraktive Sydnes. Skjermet fra sjenerende bystøy, men samtidig få skritt fra det impulsive bylivet. Her kan helgeforkosten nytes på Godt Brød eller Colonialen, kveldsturen tas i Nygårds- eller Nordnesparken og treningsøkten legges mot toppen av Fløyen eller Rundemannen. Det er også umiddelbar nærhet til store arbeidsplasser, studiesteder, flere treningssentre og ellers alt du kan forvente av fasiliteter og tilbud i Norges nest største by.

























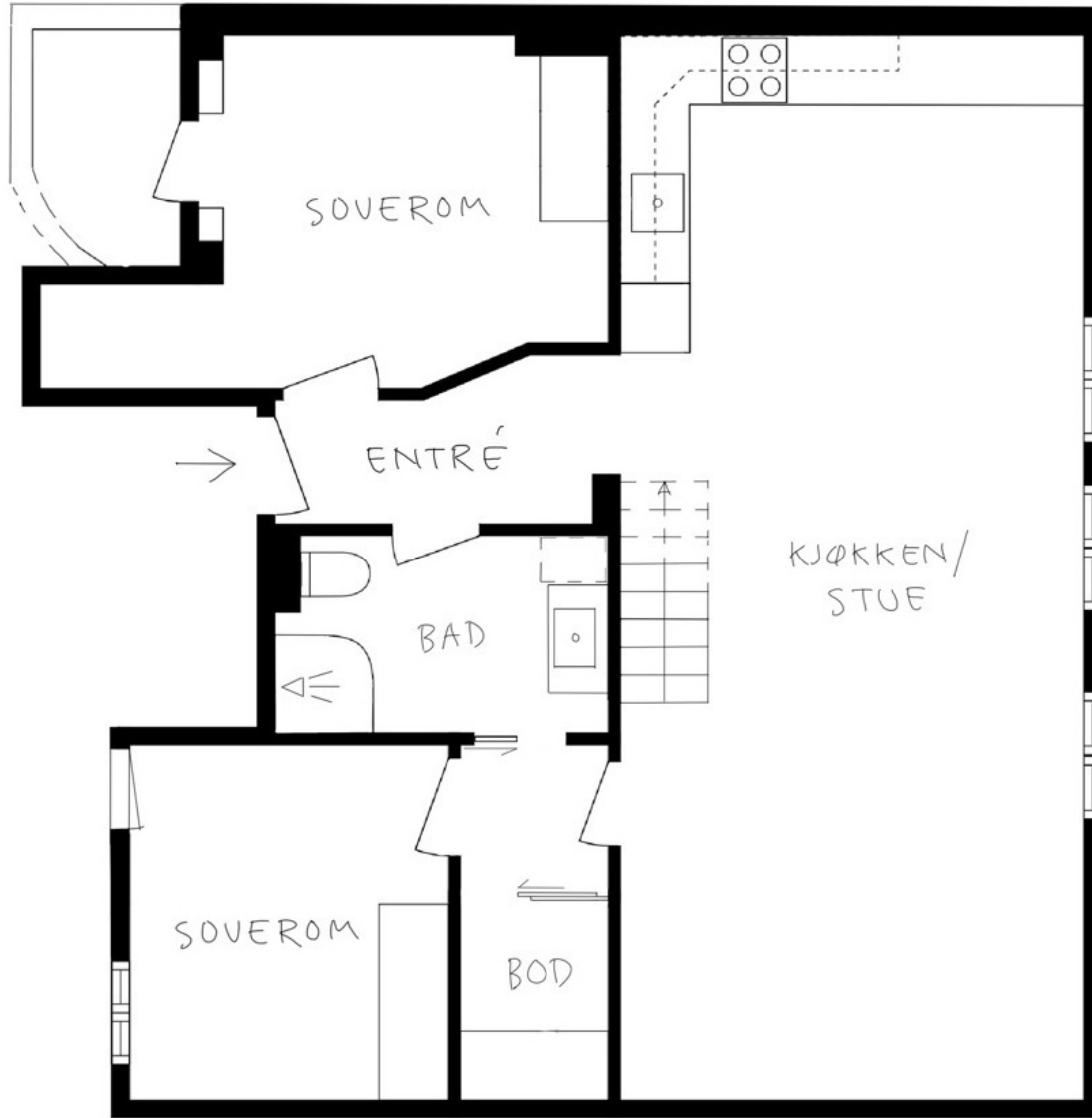




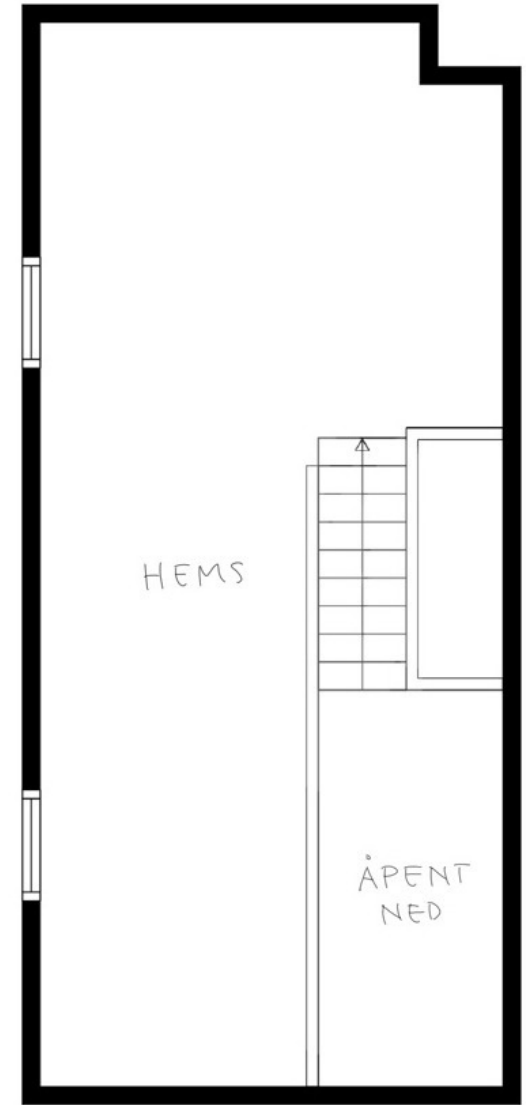


Plantegninger

1. PLAN



2. PLAN



Ditt nye nabolag



Bebyggelsen

Nærområdet består av hovedsakelig tilsvarende bebyggelse.

Beliggenhet

Øysteins gate 14 ble i 1884 oppkalt etter kong Øystein Magnusson, og ligger fint til på attraktive Sydnes. Skjermet fra sjenerende bystøy, men samtidig få skritt fra det impulsive og spontane bylivet.

Hverdagshandelen tar du på Extra Håkongsgaten eller en av de andre omkringliggende dagligvarebutikkene. På søndager er det kjekt å ha søndagsåpne Bunnpris Torggaten i nærheten.

Er du på jakt etter kvalitet litt utover det daglige er veien kort til Godt Brød og Colonialen Fetevare. God Brød kan by på deilig bakst og drikke, mens Colonialen Fetevare kan friste med oster, spekemat, olivenolje, balsamico, pasta, konservert og ferskvarer fra Norden og kontinentet.

For kulturelt påfyll finner du Grieghallen, Den Nasjonale Scene og Ole Bull scene kort vei fra ytterdøren. Bergen kino ligger også like ved.

Det finnes flere kritikerroste restauranter like ved. Amici Miei ligger like ved med tradisjonelle italienske retter og kreative retter med en vri. Trattoria Del Napoli og Hoggorm Pizza ligger også kort vei unna og kan by på deilige pizzaopplevelser.

Tur- og friluftsglade vil finne mange gode alternativer i nærområdet. Det er kort vei til Muséhagen, Nygårdsparken, Nordnesparken, sandstrand ved Handelshøyskolen BI, Fløyen og Rundemannen. For innendørstrening ligger Mova Nøstet, Trene Sammen og Sats LHG korte oppvarmingsturer unna.

Det er kort vei til samtlige sentrumsbaserte studiesteder, store arbeidsplasser og gode kollektivforbindelser med både buss og bybane.

Sentrumslivet er spontant, spennende og tilrettelagt for en

innholdsrik hverdag. Her får du alt du vil ha, alt du må ha og mye du ikke visste du ville ha.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon.

Adkomst

Se vedlagt kart.

Det blir godt skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



Nabolagsprofil

Nabolagsprofil: Øysteins gate 14

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

Olav Kyrres gate Totalt 18 ulike linjer	5 min	0.4 km
Byparken Linje 1, 2	8 min	0.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min	1 km
Bergen Flesland	20 min	

Ladepunkt for el-bil

Sydneshaugen	2 min
Villaveien UiB	7 min

«Rolig og koselig»

Sitat fra en lokalkjent



Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min	0.3 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	13 min	1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 168 elever, 14 klasser	16 min	1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10... 270 elever, 18 klasser	17 min	1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	11 min	3 km
Bergen Private Gymnas	12 min	
Danielsen Intensivgymnas	14 min	

Barnehager

Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min	0.2 km
Sammen Jekteviken barnehage (0-5 ... 95 barn	4 min	0.3 km
Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	7 min	0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

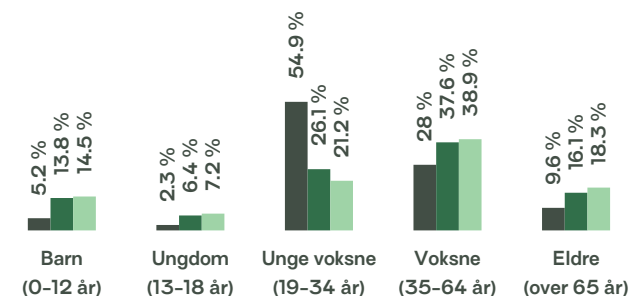
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling

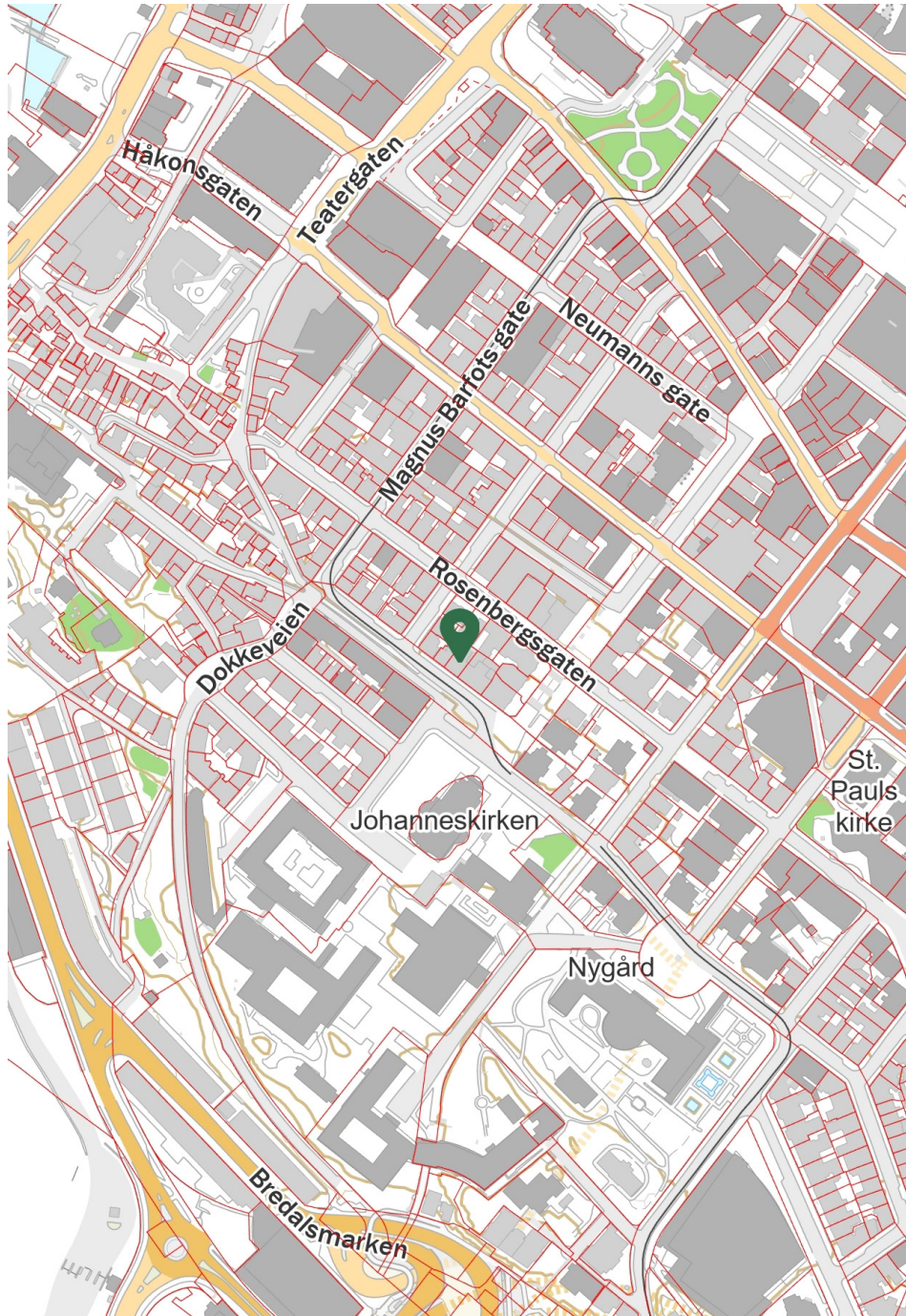


Område	Personer	Husholdninger
Sydneshaugen/Rosenbergsga.900		1 463
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Dagligvare

Coop Extra Håkonsgaten	3 min
Post i butikk	0.2 km
Bunnpris Torggaten	5 min
Søndagsåpent	0.3 km







Sydneshaugen
21-11

Deikeveien

KOLONIALEN BAR





Informasjon om boligen

Oppdrag

5-24-0319

Eiendom

Øysteins gate 14
5007 BERGEN

Eiendomsbetegnelse

Gnr. 164 Bnr. 584 Snr. 7 i Bergen kommune

Sameiebrøk: 6/32

Eier

Kjetil Ribe, Marianne Ødegaard Ribe

Prisantydning

Kr 5 390 000,-

Andel fellesformue

Kr 11 748,- pr. 31.12.23.

Total kjøpesum

Kr 5 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

134 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 390 000,-))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

147 890,- (Omkostninger totalt)

5 537 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

Kr 3 111,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

- Sameieavgift.
- Vedlikehold.
- Forretningsførsel.
- Forsikring/revisjon.
- Seriekoblet alarmsentral.

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller som følger av disse sameievedtekter.

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

Bygget ble pusset opp i 2015 og fremstår velholdt.

Leiligheten ligger fint til i øverste etasje med fine kvaliteter, 1-stavs parkett, særpreg og utsikt mot Bergens største kirke,

Johanneskirken.

Inngangspartiet er lyst og luftig med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Fra inngangspartiet blir du naturlig ledet inn mot stuen. Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys og en god atmosfære i rommet. Det er god plass til både sofa og spisebord i ønsket størrelse. Det er også naturlig plass til TV på veggen.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Her kan du lage mat og fremdeles holde dialogen gående med gjestene dine. Kjøkkenet er meget lekkert og levert av kvalitetsleverandøren HTH.

Fra stuen er det trapp opp til hemsene. Hemsene er ikke måleverdig eller godkjent for varig opphold.

Leilighetens to soverom måler henholdsvis 7,6 og 10,5 kvadratmeter. Fra det største soverommet er det utgang til en deilig balkong med utsikt mot Fløyen.

Badet er lyst og delikat med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er to adkomstmuligheter til badet, noe som gjør det meget praktisk.

Sameiet har felles vaskerom i kjeller, hvor selger har vaskemaskin og tørketrommel fra 2022.

Innhold

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

Eksterne rom:
Bod i kjeller.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '69 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 64 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 3
kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

- BRA: 69 m²

- BRA-i: 64 m² (Entré, to soverom, bad, bod, stue/kjøkken og hems)

Hems, ca. (gulvareal, ikke målbart grunnet lav takhøyde) ca. 27,2 m².

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er beskrevet som BRA-i.

Primærrom(P-rom)

64 m²

Bruksareal:

69 m²

Byggeår

1850

Antall soverom

2

Etasje

4. etasje.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter rett utenfor leiligheten etter gjeldende bestemmelser.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler på bad.

Tomteareal

184 m²

Eierform tomt

Fellestomt

Energimerking

Energikarakter G og oppvarmingskarakter RØD.

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 betongtakstein. Ukjent alder. Taket er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU | Veggkonstruksjonen

Yttervegger av murkonstruksjon, fasade pusset og malt. Yttervegger er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da de er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 | Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2014. Velux takvinduer på hems. Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse fungerte tilfredsstillende. Normal bruksslitasje ifht. alder. Eier opplyser i egen at vindu på soverom 2 er tregt å åpne/ lukke. Justering må påregnes. Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 | Dører

Entrédør til leiligheten i tre Brann- og lydklassifisert . Dørtelefon til hovedinngang. Liten rømningsdør i tre mot felles gang fra soverom 2 i utførelse B30/DB 27. Malt altandør med 2 -lags glassfelt, fra 2014. Normal bruksslitasje ifht. alder. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Liten rømningsdør på soverom 2 er registrert vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert ufaglig tetting/ beslagsløsninger rundt altandør med vinduer. Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Andre tiltak: Overvåk tilstand rundt altandør jevnlig. Gjennomfør utbedringer ved behov. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TG 2 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt altan på ca. 2,5 m², med fliser på antatt betongdekke. Ukjent tettesjikt. For å unngå tette nedløp eller lekkasjer anbefales å rengjøre terrassedekket jevnlig. Rekkverk høyde 94 cm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Det er registrert manglende vedlikehold av maling på altan. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tiltak: Vedlikehold av altan må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 | Overflater

Gulv: 1-stavs parkett og fliser. Vegger: malte flater og fliser. Innvendig tak: malte plater, noen med downlights. LED downlights i himlinger, stue/ kjøkken, opplyst av selger. Innvendige overflater har normal bruksslitasje i forhold til alder, og er skjønnessmessig 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 2 | Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av antatt trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevhet registrert i stue/kjøkken. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Registrerte skjevheter er ikke uvanlig med tanke på byggeår og konstruksjon.

TG 0 | Radon

Leiligheten ligger i 4 etg., radonmåling ikke relevant.

TG 2 | Innvendige trapper

Trapper med åpne eiketrinn, hvite vanger, rekkverk i stål og tre. Lav takhøyde i deler av trapp. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TG 2 | Innvendige dører

Slette, malte dørblad i trekarmer. Skyvedør til bad fra walk in closet. Normal bruksslitasje ifht. alder. Det er avvik: Påbegynnende fuktskader i nedrekant av dørblad til bad. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig, kan riskikee at materialet sveller ytterligere, må evt males over for å tette. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

VÅTROM > BAD

Generell

Bad antatt fra 2015. 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 1 | Overflater gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 25 mm. Fallet tilfredsstillers dagens krav til fall mot sluk. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

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. Det er avvik: Det har dryppet vann i servantskap. Tiltak: Overvåk om det er en mindre pågående lekkasje. Ved en pågående lekkasje utfør utbedring. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

TG 1 | Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørblad. Årstall: 2015. Kilde: tidligere salgsoppgaver.

TG 1 | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom inn mot dusjssone i bad/vaskerom. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Tilstøttende vegger oppført i stål og gips. Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området. Årstall: 2015. Kilde: tidligere salgsoppgaver.

KJØKKEN

TG 1 | Overflater og innredning

HTH Kjøkkeninnredning og Simens hvitevarer. 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. Årstall: 2015. Kilde: tidligere salgsoppgaver.

TG 1 | Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk (Flexit). Årstall: 2015. Kilde: tidligere salgsoppgave.

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. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 | Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Flexit ventilasjonsaggregat over komfyr i kjøkkenhette. Ventilatoren har to filtre, og de har i følge selger nettopp blitt byttet. Årstall: 2015. Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 | Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter installert i bakgang i fliset ramme og vannføler på gulv. Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over

1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet. Årstall: 2015. Kilde: produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 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 forenklete 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 entré.

TG 0 | Branntekniske forhold

Boligblokken har seriekoblet røykvarslere til felles sentral og branslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 1 058 644,- som primærbolig og kr 4 022 846,- 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 16 100,- per år inkl. eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader, internett, strøm og innboforsikring. Listen er ikke uttømmende.

Tilbehør

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Store deler av møblelementet kan medfølge etter avtale. Møblene i stue og kjøkken er fra Bolia og er fra 2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal vei.
Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? Ja.
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? Ja.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.04.2016.
Attesten gjelder endring bolig.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 08.11.1935.
Attesten gjelder installasjon av 4 stk. WC og 3 stk gassbad samt innredet nytt kjøkken i 3. etasje.

Offentlige planer/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i byfortettingssone.
Eiendommen er regulert til boligområde.

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 %

- PlanID: 15780000 1 - Nåværende 110 - Boligområder. Dekningsgrad: 100 %

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570_2 Nygårdshøyden. Dekningsgrad: 100 %

- PlanID: 65270000 KpAngittHensynSone H570_7 Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100 %

- PlanID: 65270000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad: 100 %

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

GRUNNDATA

2020/1069438-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2015/255392-1/200 Seksjonering
20.03.2015

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 6/32

Utleieadgang

Utleieadgang: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal melde skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Informasjon om sameiet

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.

– Styret, med bistand fra Vestbo, har undersøkt og sendt ut anbud på utbedring av fasaden etter at enkelte deler av murpussen har falt av. Når anbudene er mottatt, vil styret gjøre en ny vurdering av hvilke tiltak sameiet skal gjennomføre. Det presiseres at både fellesgjeld og felleskostnader kan endre seg som følge av beslutninger fattet av styret og/eller på årsmøtet.

– Sameiet har felles vaskerom i kjeller. Selger opplyser at alle enhetene har sine egne maskiner med egne dedikerte elektriske kurser (per seksjon) til egen el-måler.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett:

Nei.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse: Informasjon om nye beboere meldes styret.

Forretningsfører

Vestbo BBL.

Dyrehold

Dyrehold: Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

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 bygningssakyndig 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 utvendig: dører. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Innvendig: etasjeskille/gulv mot grunn. Innvendige trapper og innvendige dører. Tekniske installasjoner: varmtvannstank. Våtrom: 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 Eiendomsmegler 1 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 11 500,- for tilrettelegging, kr 17 900,- for markeds pakke, 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

04.11.2024.

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: 06.11.2024



UNIVERSITETSBYGNINGEN

CHRISTIE CAFE



Vedlegg og dokumenter



Tilstandsrapport

Selveierleilighet i sameie
Øysteins gate 14, 5007 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 584, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 20790-1272

Referansenummer: KX8955

Autorisert foretak: MG Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Markus Ellingsen Gilmore

Vår ref: Markus Gilmore



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@mgbyggtakst.no
932 61 609



Oppdragsnr.: 20790-1272

Befaringsdato: 23.10.2024

Side: 2 av 20



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.

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 generell 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 ikke tilstede på befaringsdagen, og takstmann har derfor ikke fått generelle opplysninger om boligen. Leiligheten har vært i eiers eie siden 2021, men de har aldri selv bodd i den.

Referansenivå:

Bolig er oppført i tradisjonell konstruksjon ihht byggeåret (1850), og etter den gangs gjeldende regelverk og byggeskikk. Bygget ble i 2015 totalrenovert.

Egenskaper:

Enkelte egenskaper som f. eks generelle HMS krav, tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1850, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering:

Boligen bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand, i forhold til alder.

Basert på boligens alder må det påregnes vedlikehold og oppgraderinger i åren fremover.

Selveierleilighet i sameie - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av opplekket sutak og betongtakstein. Ukjent alder. Yttervegger av murkonstruksjon, fasade pusset og malt. Malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2014. Velux takvinduer på hems. Entrédør til leiligheten i tre Brann- og lydklassifisert. Dørtelefon til hovedinngang. Liten rømningsdør i tre mot felles gang fra soverom 2 i utførelse B30/DB 27. Malt altandør med 2-lags glassfelt, fra 2014. Nordstvendt altan på ca. 2,5 m², med fliser på antatt betongdekke. Ukjent tettesjikt. For å unngå tette nedløp eller lekkasjer anbefales å rengjøre terrassedekket jevnlig. Rekkverk høyde 94 cm.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Gulv: 1-stavs parkett og fliser. Vegger: malte flater og fliser. Innvendig tak: malte plater, noen med downlights. LED downlights i himlinger, stue/ kjøkken, opplyst av selger. Slette, malte dørblad i trekarmer. Skyvedør til bad fra walk in closet. Trapper med åpne eiketritt, hvite vanger, rekkverk i stål og tre. Innvendige overflater har normal brukslitasje i forhold til alder, og er skjønnessmessig 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. Støp såle mot grunn. Etasjeskiller av antatt trebjelkelag. Leiligheten ligger i 4 etg., radonmåling ikke relevant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad antatt fra 2015. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Innvendig tak med malte plater og downlights, fliser på vegg. Normal brukslitasje ifht. alder. Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 25 mm. Fallet tilfredsstiller 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. Tiltuft via spalte under dørblad. Hulltaking utført i soverom inn mot dusjsone i bad/vaskerom. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Tilstøtende vegger oppført i stål og gips. Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

HTH Kjøkkeninnredning og Simens hvitevarer. Kjøkkeninnredning med glatte fronter med demper. Skrog av finér. Laminat benkeplater, nedfelt stål vaskebeslag og platetopp. Innbygd stekeovn og integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Korfyrvakt 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. Ventilator med mekanisk avtrekk (Flexit).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på bad. Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på bad. Synlige avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel test på stedet. Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget plassert ved ?? Varmtvannsbereder på 110 liter installert i bakgang i fliset ramme og vannføler på gulv. Varmtvannsbereder har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereder på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet. Sikringskap plassert i entre. Boligen har skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Automatisk strømvaleser plassert i felles skap. 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. Boligblokken har seriekoblet røykvarslere til felles sentral og branslukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

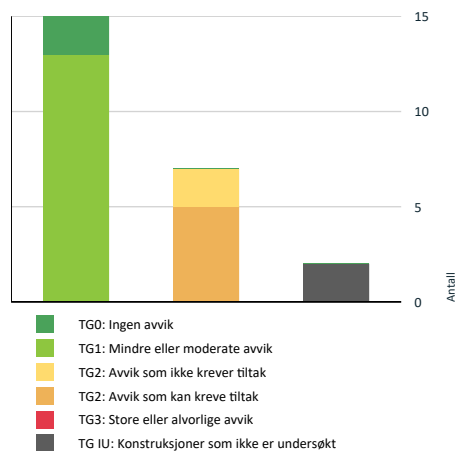
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i sameie

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger datert 20.06.2014 fremvist av megler.

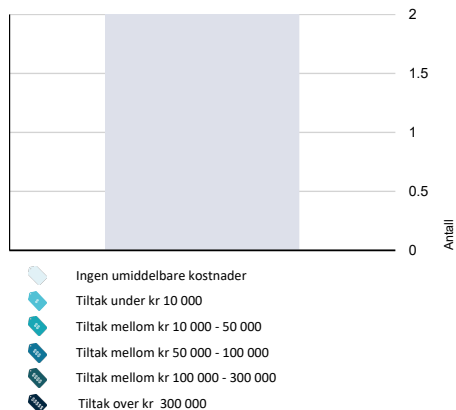
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 måleverdige. 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
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I SAMEIE



Byggeår
1850

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsverdi per 25.10.2024

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bolig og eiendom utfra alder/ konstruksjon. Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av opplekket sutak og betongtakstein. Ukjent alder. Taket er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da det er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU Veggkonstruksjon

Yttervegger av murkonstruksjon, fasade pusset og malt. Yttervegger er ikke nærmere besiktiget eller tilstandsvurdert da de er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2014. Velux takvinduer på hems. Det ble foretatt funksjonskontroll av tilfeldig valgte vinduer, disse fungerte tilfredsstillende. Normal bruksslitasje ifht. alder. Eier opplyser i egen at vindu på soverom 2 er treget å åpne/ lukke. Justering må påregnes.

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

TG 2 Dører

Entrédør til leiligheten i tre Brann- og lydklassifisert . Dørtelefon til hovedinngang. Liten rømningsdør i tre mot felles gang fra soverom 2 i utførelse B30/DB 27.

Malt altandør med 2-lags glassfelt, fra 2014. Normal bruksslitasje ifht. alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

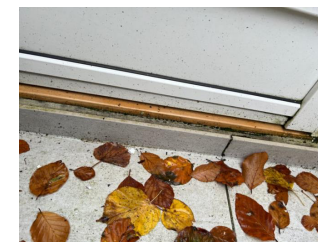
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Liten rømningsdør på soverom 2 er registrert vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert ufaglig tetting/ beslagløsninger rundt altandør med vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Overvåk tilstand rundt altandør jevnlig. Gjennomfør utbedringer ved behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt altan på ca. 2,5 m², med fliser på antatt betongdekke. Ukjent tettesjikt.

For å unngå tette nedløp eller lekkasjer anbefales å rengjøre terrassedekket jevnlig. Rekkverk høyde 94 cm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er registret manglende vedlikehold av maling på altan.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Tiltak:

Vedlikehold av altan må påregnes.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
Vegger: malte flater og fliser.
Innvendig tak: malte plater, noen med downlights.
LED downlights i himlinger, stue/kjøkken, opplyst av selger.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støp såle mot grunn.
Etasjeskiller av antatt trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet registrert i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Registrerte skjevheter er ikke uvanlig med tanke på byggeår og konstruksjon.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 4 etg., radonmåling ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper med åpne eiketrinn, hvite vanger, rekkverk i stål og tre. Lav takhøyde i deler av trapp

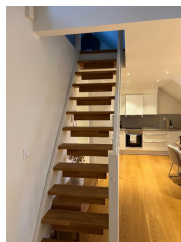
Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Slette, malte dørblad i trekarmer. Skyvedør til bad fra walk in closet. Normal bruksslitasje ifht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påbegynnende fuktskader i nedre kant av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, kan risikere at materialet sveller ytterligere, må evt males over for å tette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad antatt fra 2015.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv over nedstøpte, elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dørterskel til topp slukrist på 25 mm. Fallet tilfredsstiller dagens krav til fall mot sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Tettesjikt antatt utført med smøremembran.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har dryppet vann i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk om det er en mindre pågående lekkasje. Ved en pågående lekkasje utfør utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i soverom inn mot dusjssone i bad/vaskerom. Det ble ikke avdekket fukt eller andre negative symptomer i kontrollert område. Tilstøttende vegger oppført i stål og gips. Merk. Ved hulltaking er det bare en mindre del av konstruksjonen som kontrolleres, det er derfor ingen garanti mot eventuelle avvik i området.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vannledninger av "rørirør" system. Fordelerskap på bad. Synlig lekkasjerør fra rørskap med utløp på bad. Røranellegget 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.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Flexit ventilasjonsaggregat over komfyr i kjøkkenhet. Ventilatoren har to filtre, og de har i følge selger nettopp blitt byttet.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 110 liter installert i bakgang i fliset ramme og vannføler på gulv. Varmtvannsbereider har strømtilkobling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannsbereider på over 1500w være direkte tilkoblet det elektriske anlegget. Det var ikke krav om direkte tilkobling på byggetidspunktet.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH Kjøkkeninnredning og Simens hvitevarer. 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.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk (Flexit).

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport



TG 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 elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Sikringskapp plassert i entre.

Boligen har skjult installasjon og sikringskapp med automatsikringer. Antall sikringer stemmer ihht. kursfortegnelse. Automatisk strømavleser plassert i felles skap. 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 (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Oppussingsår for bygget.
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
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?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

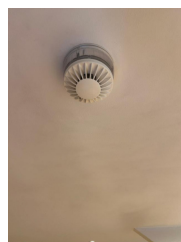
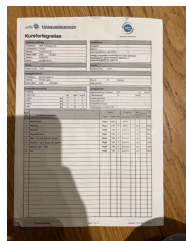
Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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. Revisjon av el-kontroll kan vurderes.

Tilstandsrapport



TC 0 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 seriekoblet røykvarslerer til felles sentral og branslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerer?
Nei

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

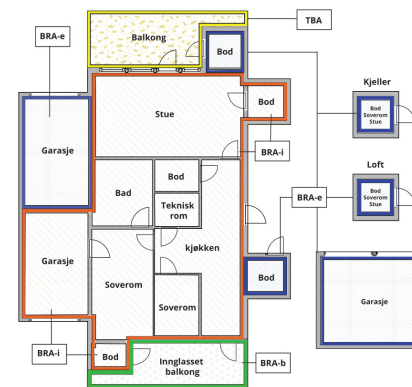
Hva er måleverdig areal?

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.



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



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

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i sameie

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	64			64	3		64
Hems						27	27
Kjelleretasje		5		5			5
SUM	64	5			3	27	96
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Soverom 1, Bad , Bod, Soverom 2, Stue/kjøkken , Hems		
Hems			
Kjelleretasje		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:

Entre, ca. 3,7 m². Soverom 1, ca. 10,5 m². Bad ca. 4,4 m². Bod, ca. m². Bod, ca. 3,9 m². Soverom 2, ca. 7,6 m². Stue/kjøkken ca. 32,5 m². Hems, ca. (gulvareal, ikke målbart grunnet lav takhøyde) ca. 27,2 m².

Merk.

Innvendige vegger, sjakter og kanaler etc. utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet.

Øvrige Arealer:

Nordøstvendt altan 2,5 m².

Tilhørende bod i underetasje med fliser på gulv og malte vegger, ca. 4,8 m².

Felles vaskerom i Kjeller med eget opplegg for egen vaskemaskin/ tørketrommel. Rommet er fellesareal og er ikke medtatt i rom eller arealoppstilling.

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 20.06.2014 fremvist av megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	64	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Markus Ellingsen Gilmore Leieboer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	584		7	183.5 m ²	Kartverket (www.seeiendom.no)	Eiet

Adresse

Øysteins gate 14

Hjemmelshaver

Ribe Kjetil, Ribe Marianne Ødegaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentralt beliggenhet i Bergen sentrum, med kort avstand til aller byens fasiliteter. Gangavstand til store studiesteder som studiesteder som UIB og BI., og kort vei til bussforbindelser og nærhet til bybanen, som blant annet gir enkel adkomst til Høyskolen på Vestlandet og NHH. Det er også barnehager, barne- og ungdomsskoler i gangavstand.

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

Kommunedelplan
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Platype: 21 - Kommunedelplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Planbestemmelser: 1 - Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 10 des. 2001
Lovreferanse: 4 - PBL 1985
Vedtaksdato:
Kunngjøringsdatao:
Planid: 15780000
Planregister:Mer informasjon
Saksinnsyn PBE: Mer informasjon

Kommunedelplan
PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Arealformål: 110 - Boligområder og 630 - Fotgjengerstrøk

For nærmere informasjon se salgsopp-gaven, www.bergenskart.no eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig bebygget.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmekabler på bad.

Parkering

Soneparkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Nærområde består hovedsakelig av tilsvarende bebyggelse.

Siste hjemmelovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2024	Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.10.2024	Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.2014	Byggemeldte tegninger fremlagt av megler.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
www.seeiendom.no	25.10.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått		Nei
www.bergenskart.no	25.10.2024	Reguleringsplaner.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse 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 tilstandsanalyse 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 bygningsfaglig 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelene 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 Rapportens sammendrag 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 nedsett 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 TG1U:** 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 erfaringstill 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 tjenestetoyer.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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 byggeomdte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

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

• Flater som er skjult av sne 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 inglasset 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• 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 bygningsfaglig 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 godkjennelse 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

IVerdi AS, bygningsfaglig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsfaglig 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/KX8955>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

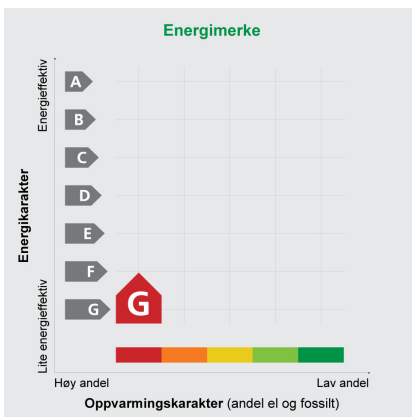
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsfaglig arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Øysteins gate 14
Postnr	5007
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	584
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	139278496
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1294446
Dato	05.08.2021

Innmeldt av Johanne Hagelin



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 energikarakterer.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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 innneklima 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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øysteins gate 14
Postnr/Sted: 5007 BERGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0401

Dato: 05.08.2021 23:20:33

Energimerkenummer: A2021-1294446

Ansvarlig for energiattesten: Johanne Hagelin

Energimerking er utført av: Johanne Hagelin

Gnr: 164

Bnr: 584

Seksjonsnr: 7

Festenr:

Bygnnr: 139278496

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 8: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Egenerklæring

Øysteins gate 14, 5007 BERGEN

30 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øysteins gate 14	Øysteins gate 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Høsten 2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Ribe, Kjetil

Medselger

Ribe, Marianne Ødegaard

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

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 10.1.2 **Årstall**
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Flyttet LED transformator fra montering i tak til ned på vegg

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
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjenanse for eiendommen eller nabolaget?**
 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:

Et vindu på ett av sverommene er tregt å lukke

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 94180846

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ribe, Kjetil	2024-10-30	Ribe, Marianne Ødegaard	2024-10-30
Identification		Identification	
 Ribe, Kjetil		 Ribe, Marianne Ødegaard	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ribe, Kjetil	30/10-2024	BANKID
Ribe, Marianne Ødegaard	01:49:04	BANKID
	30/10-2024	
	07:28:36	



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

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET ØYSTEINSGATE 14.

Sist endret 4.6.2021.

§ 1

N a v n

Sameiets navn er Boligsameiet Øysteinsgate 14.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de 7 respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen Gnr. 164 Bnr. 584 i Bergen Kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og tilleggsdel(er).

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen og utgjør de 2 seksjoner i byggets under-, 1.-, 2.- og loftetasje slik som angitt på tegning i vedlegg A2, A3, A4, A5 og A6.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte bruksenhets samlede areal.

Sameiebrøk fremkommer slik:

Seksjon 1	4/32
Seksjon 2	4/32
Seksjon 3	4/32
Seksjon 4	5/32
Seksjon 5	4/32
Seksjon 6	5/32
Seksjon 7	6/32

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§³

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til bolig eller næringsformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nytte i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensningene som følger av disse vedtekter har sameierene full rettslig råderett over sin bruksenhet. Sameierene kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal melde skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Sameierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierer har rett til å delta i sameiermøte med forslags- tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta en rådgiver med til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierene på sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets beretning og revidert regnskap medfølge.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets eventuelle årsberetning.
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes **ut** til alle sameierer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§⁷

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameierer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med

minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitt stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i felleskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, § 13,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over bruksretten eller disposisjonsretten, § 13,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning for fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierers bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11 Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder eget ordensreglement som fastsettes av sameiermøtet.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommendes sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesarealer

Fellessarealer som disponeres av sameierene i felleskap skal vedlikeholdes og kostnader til vedlikehold skal fordeles etter § 14. Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellessarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Utvendig maling, takteking med mer skal være ens for alle seksjoner. Det er ikke anledning til å skifte farge på utvendig kledning og listverk, takteking osv. uten at dette gjøres i fellesskap og er godkjent av sameiermøtet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameierer etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller som følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- Eventuell kostnad til forretningsførsel og styrehonorarer.
- Kostnader ved drift og vedlikehold av fellessarealer.
- Forsikring jf. § 17.
- Felles an tenne/parabolanlegg.
- Vedlikehold av bygningen som sådan, bortsett fra de deler som er naturlig knyttet til den enkelte seksjon tilleggsdel.
Eiendomsavgift og kommunale avgifter så lenge disse avregnes for hele boligsameiet.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp slik styret eller sameiet bestemmer, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas vil påløpe i løpet ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men taes hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierenes side.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annens sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenheter i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

§ 19

Panterett for sameierenes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

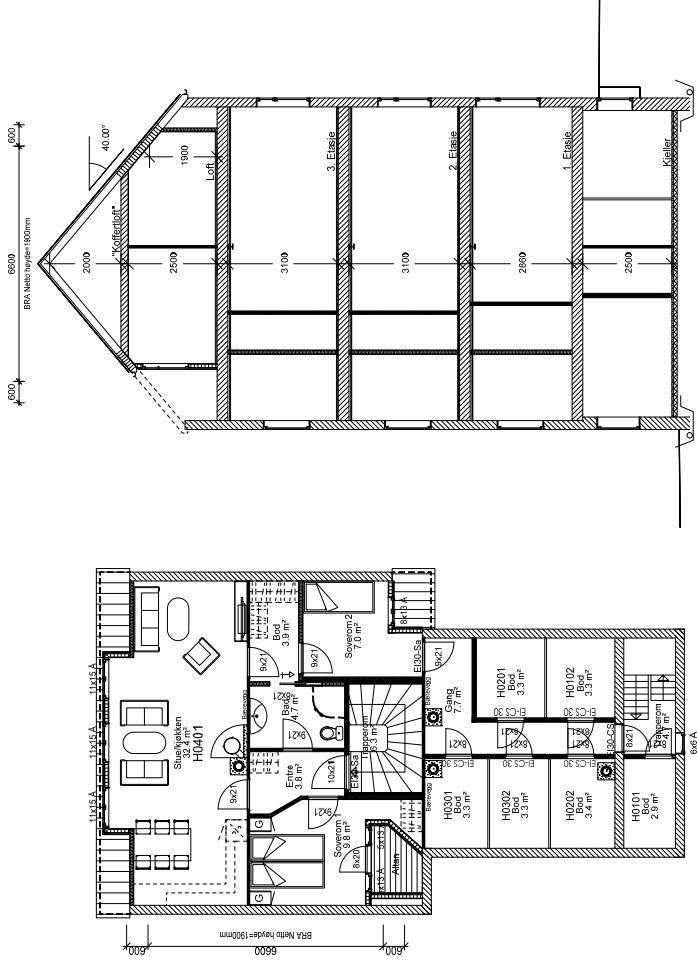
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg


: A - 1 A	Seksjoneringstegning felles grunn.
- 2 A - 3	Seksjoneringstegning kjeller, TS, fellesareal
A - 4 A -	Seksjoneringstegning 1. etasje, sek. 1, 2, fellesareal
5 A - 6	Seksjoneringstegning 2. etasje, sek. 3, 4, fellesareal
	Seksjoneringstegning 3. etasje, sek. 5, 6, fellesareal
	Seksjoneringstegning loftsplan, sek. 7.

VEDLEGG E10



LOFTSPLAN Etter ombygging
Leilighet H0401 BRA=63,5m2

SNITT A-A Etter ombygging

REV	ANT	REVIDNINGEN GJELDER	SIGN.	DATE
SØKNAD				
TILTAKSFAVER: BYGGESTED:				
REGNBYEN AS ØYSTEINGATE 14				
LOFTSPLAN & SNITT - ny situasjon/OMBYGGING				
KOMMUNE: BERGEN G.NR. 164 B.NR. 584				
TEGN: WPHH GODKJ.: IMML 1. : 100 DATO: 20.06.14				
 Byggprosjekt AS Prosjekt AS Arkitekt, Anvendt og ingeniørfaglige tjenester TELEFON: 55277150, MAIL: info@byggprosjekt.no TIL: 55277150, MAIL: info@byggprosjekt.no, BERGEN				
TEGN NR. 14-134				TEGN NR. 503

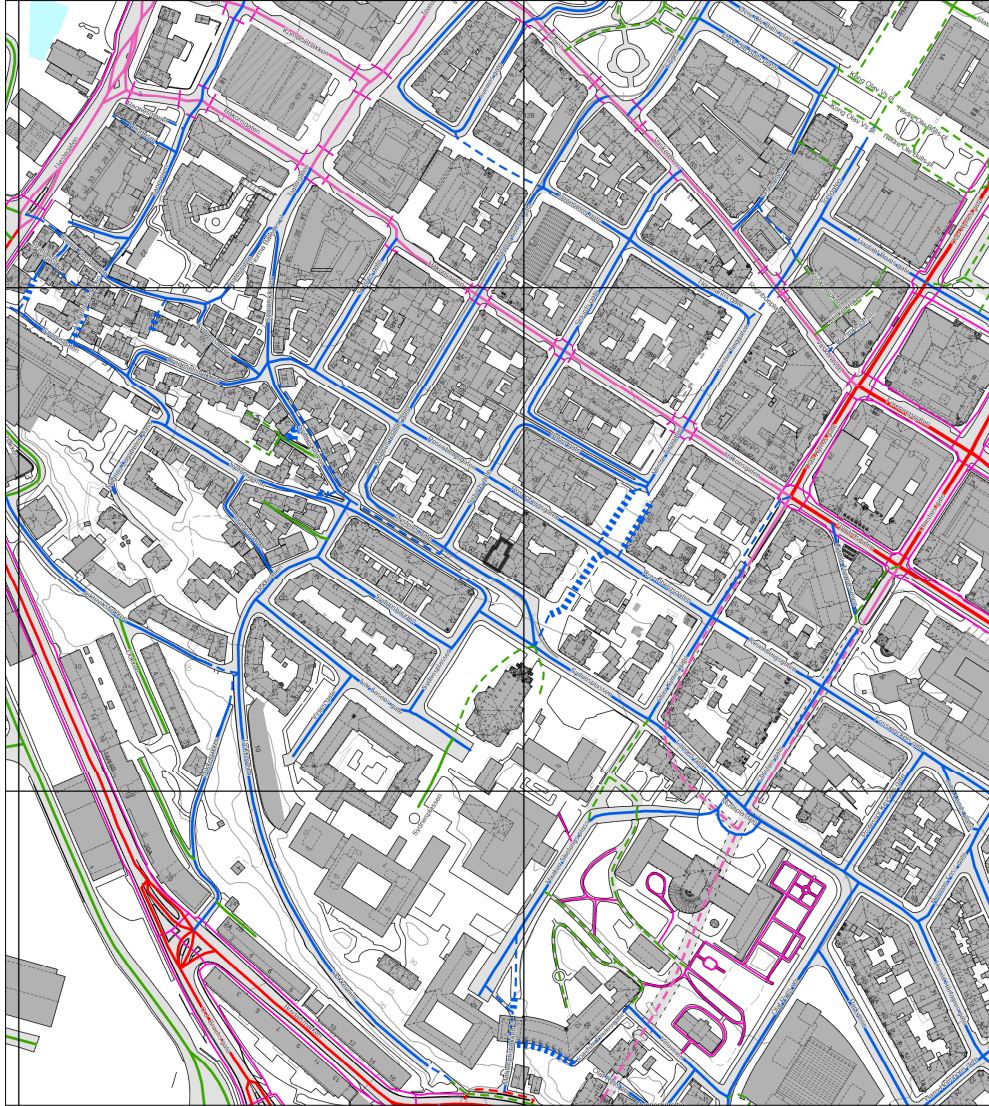


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/584/0/7
Adresse: Øysteins gate 14, 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 |

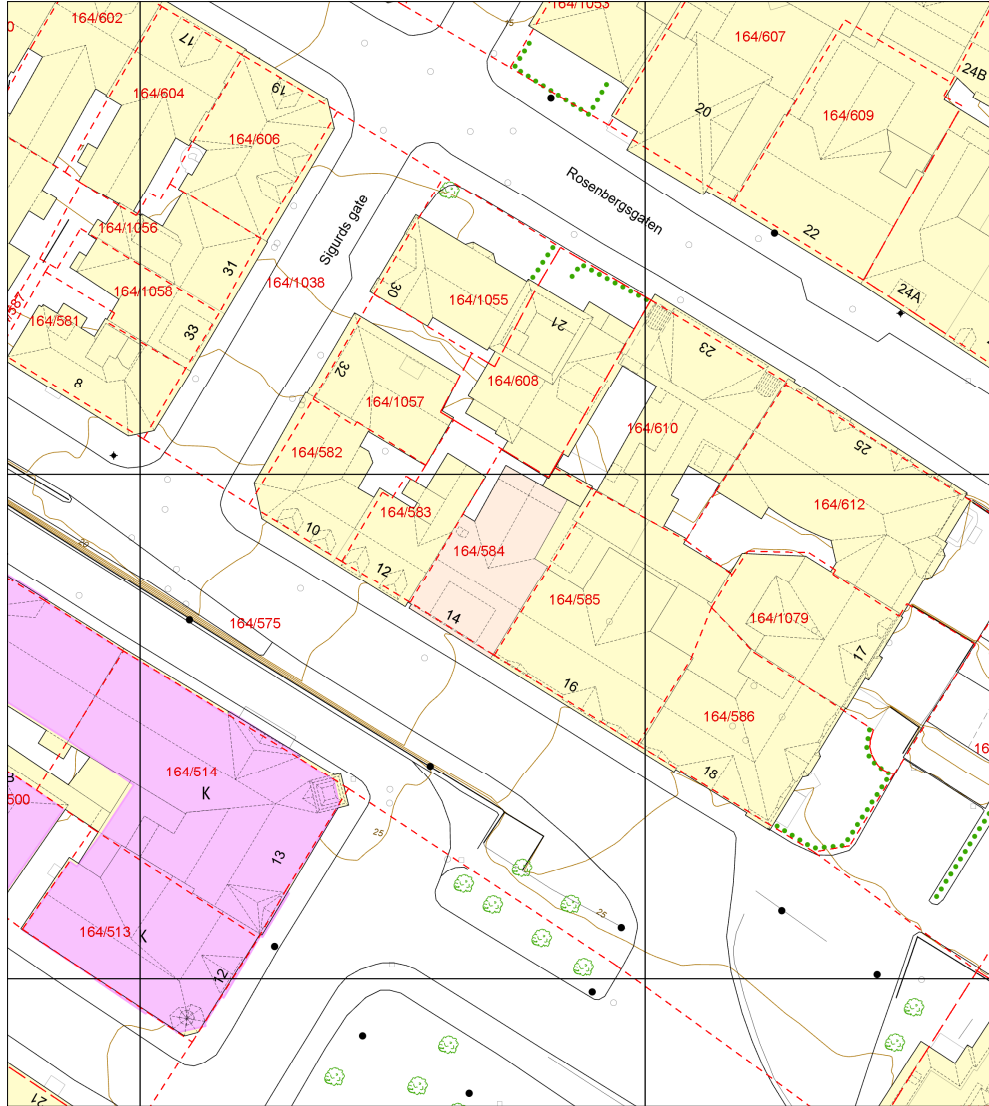


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 21.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/584/0/7
Adresse: Øysteins gate 14, 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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/584/0/0
Utlistet 22. 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 (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260984474	Grunneiendom	0	Ja	183,5 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	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5960000	30	BERGENHUS. SIGURDS GATE, LEKE- OG OPPHOLDSGATE	3	-
70100000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 364 MFL., HF-FAKULTETET	2	202220612

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1132	139862368-1	Tilbygg	Garasjeuthus annek til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.06.2021	200210204
164/1132	139862368	-	Garasjeuthus annek til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	03.06.2021	202101842
164/615	139278798-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	21.05.2024	202317493
164/609	139278739-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	07.02.2013	200914782
164/783	139280237-1	Påbygg	Annen hotellbygning	Igangsettingstillatelse	31.03.2023	202227189

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 22. 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 arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

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

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

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

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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 arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

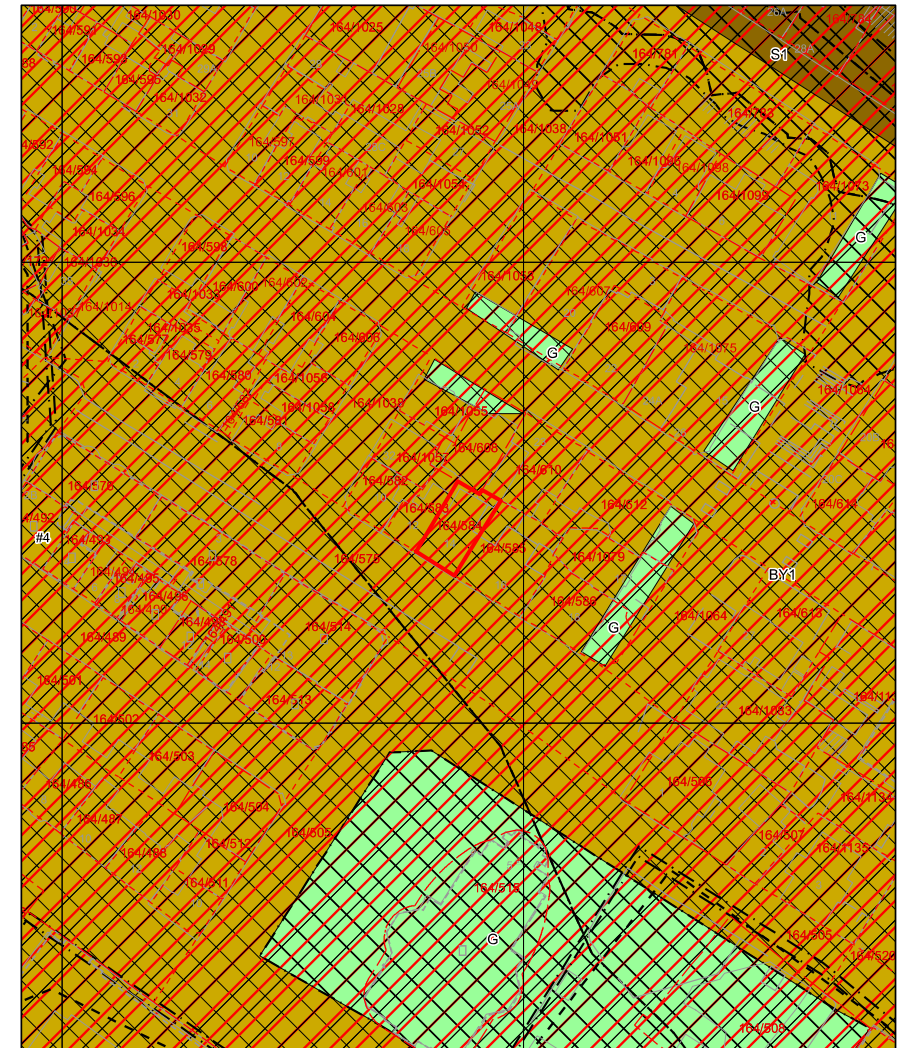
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/584/0/0
Dato: 22.10.2024 Adresse: Øysteins gate 14















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









 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Tegnforklaring for kommunedelplan

	Grense for restriksjonsområde		KDP Arealbruk-PBL1985
	Arealformålgrense		Boligområde (N)
			Offentlig bebyggelse (N)
			Friområde (N)
			Annet byggeområde (N)
			Fotgjengerstrøk (N)



BERGEN
KOMMUNE

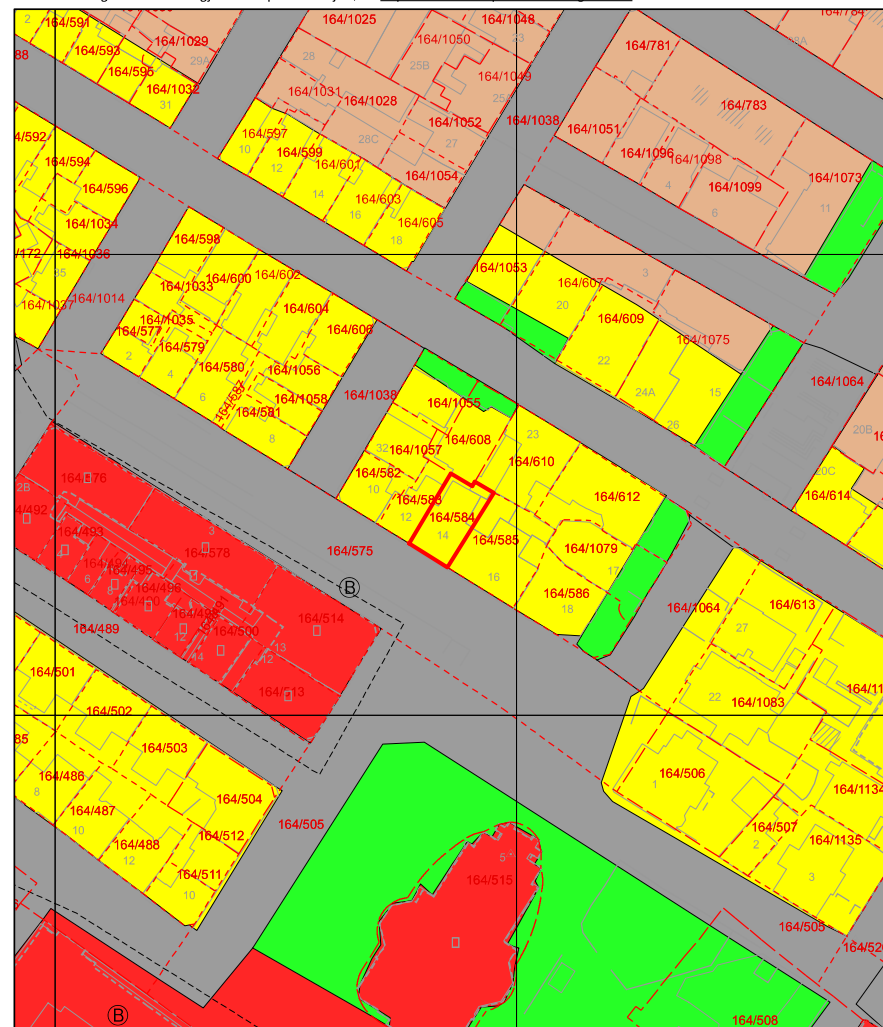
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/584/0/0
Dato: 22.10.2024 Adresse: Øysteins gate 14



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

 Eiendomsmarkering (1)



Budskjema for

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



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 meglere opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til meglere, 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 meglere 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 meglere 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 meglere fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til meglere. 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 oppfordre til 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 fullmekting.
 10. I spesielle tilfeller kan meglere 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 meglereens klientkonto før overtakelse.

De fleste selgere tegner i dag eier-skifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 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 egenrøklærning 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 meglere 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