



EIENDOMSMEGLING

FREDRIK MELTZERS GATE 38

---



# INNHOOLD

## Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	10
Beliggenhet	23
Plantegning	28
Eiendommen	31
Tekniske dokumenter	40

# VELKOMMEN TIL

## Fredrik Meltzers gate 38

---

I hjertet av Bergen sentrum finner man Fredrik Meltzers gate 38. En lys og luftig leilighet i nydelig bygård, beliggende i populær gate!

### Høydepunkter

- God planløsning med åpen løsning mellom stue og kjøkken
- Luftige rom, store vinduer og rikelig med naturlig lys
- Fantastisk takhøyde
- Bygget, samt leiligheten ble pusset opp i 2005
- Fasade malt i 2023
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Utsikt mot Fløyen og byfjellene
- Gode lagringsmuligheter og ekstern bod

### Nærområdet:

- Bergen sentrum med alt byen har å by på rette utenfor ytterdøren
- Rolig området med brosteinsbelagte gater, frodige parker og fantastisk natur
- Nært BI, UiB og flere av byens studieinstitusjoner



*Christian Hauge Torvanger*

Eiendomsmegler | Partner

45227119

christian@askeiendomsmegling.no



- Dagligvarebutikker like i nærheten
- Eldorado av tur- og fritidsmuligheter med blant annet Nygårdsparken, Fløyen, Ulriken, Stoltzen og Rundemannen
- Treningssentre like ved
- Ca. 3 minutters gange til bybanestopp og bussholdeplass på Nygård

Velkommen til visning!







# NØKKEINFO

## Fredrik Meltzers gate 38

---

Prisantydning	2 850 000
Omkostninger	86 050
Totalpris	2 921 750
Fellesutgifter	1 476 / mnd
Bruksareal	32 m <sup>2</sup>
BRA-i	29 m <sup>2</sup>
Soverom	0
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1920
Tomt	186 m <sup>2</sup> eiet tomt





























# BELIGGENHET

## Her finner du boligen

---

I hjertet av Bergen sentrum finner man Fredrik Meltzers gate 38. Nærområdet er preget av nydelige bygårder, brosteinsbelagte gater og fantastisk natur.

Rett utenfor gatedøren har du hele Bergen sentrum med et bredt servicetilbud og rik tilgang på en rekke service-, utelivs- og restauranttilbud.

Her finner du frodige parker, koselige kafeer og nydelige gater. Muséhagen og Nygårdsparken passer perfekt for deg som vil ta en rolig spasertur eller nyte en deilig dag ute i frodige omgivelser!

De daglige handleturene tas i umiddelbar nærhet på Kiwi Strømgaten eller Rema 1000. Nærområdet har flere restauranter og hyggelig spisesteder, hvor man får deilig mat og drikke av ypperste kvalitet.

Skole- og barnehagetilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med gangavstand til flere skoler og barnehager. For ungdommene er

Danielsen Ungdomsskole Bergen nærmeste alternativ.

Beliggenheten passer svært godt for studenten med gangavstand til flere av byens studiesteder som blant annet BI, UiB og byens fakulteter. Ved hjelp av Bybanen eller buss tar du deg effektivt til HVL og NHH.

Tur- og fritidsmuligheten er uendelige med blant annet Fløyen, Stoltzen, Ulriken og Rundemannen. Nyt fantastisk utsikt over sentrum og innseilingen til Bergen. For deg som liker å trene innendørs vil du sette pris på kort vei til flere treningssentre. SATS Nygård er beste alternativ.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva nabolaget har å by på!







# PLANTEGNING

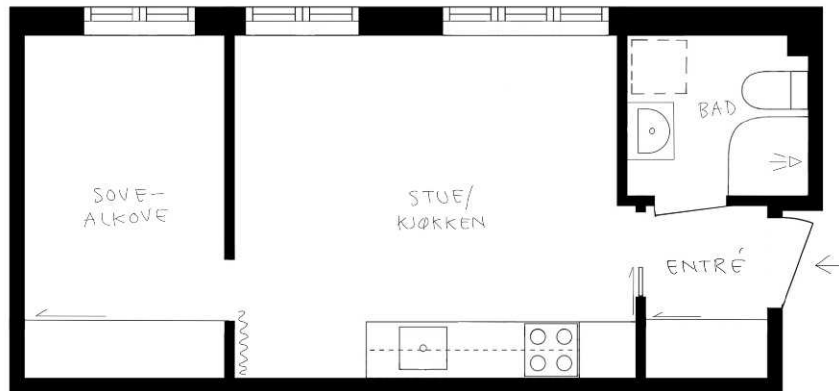
Fredrik Meltzers gate 38

---

Entré (2,2 m<sup>2</sup>), Stue/kjøkken (15m<sup>2</sup>), Sovealkove (7,5m<sup>2</sup>), Bad (3,4m<sup>2</sup>)

Eksterne rom:

- Bod i kjeller (3 m<sup>2</sup>)



BARK  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN



# EIENDOMMEN

Nydelig leilighet i klassisk bygård med god takhøyde, utsikt og attraktiv beliggenhet! Nært BI, UiB og sentrumskjernen.

## Adresse

Fredrik Meltzers gate 38, 5007 Bergen

## Registerbetegnelse

Gnr. 164, Bnr. 764, Snr. 8, Bergen kommune.

## Pris

Prisantydning	kr 2 850 000,-
Omkostninger	kr 71 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr 2 921 750,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr 2 936 050,-

## Omkostningene består av

Tinglysningsgebyr skjøte kr 500,-  
2,5% dokumentavgift kr 71 250,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument kr 500,-  
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-  
Sum omkostninger kr 71 750,- ved prisantydning ekskl. forsikring.  
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Kommunal info

Kommunale avgifter pr. år: Kr 8 133,- pr. år 2023  
De kommunale avgiftene inkluderer; Eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Strømforbruk: 3700 kWh

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 1 476,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felles strøm, varmtvann, byggforsikring, reparasjon og vedlikehold, renhold fellesareal, regnskapsførsel og sparing

Styreleder opplyser følgende: Ref. protokoll fra årsmøte må tak og balkonger utbedres i fremtiden. Avhengig av tidspunkt vil dette finansieres gjennom oppspart egenkapital eller egenkapitalinnskudd. Det er foreløpig ikke planlagt økning av felleskostnader i denne forbindelse.

## Areal

BRA/P-rom: 32 m<sup>2</sup>/29 m<sup>2</sup>.

BRA-i: 29 m<sup>2</sup>

## Areal pr. etasje

3. etasje: 29 m<sup>2</sup>

## P-rom

3. etasje: 29 m<sup>2</sup>

## Antall soverom

0

## Eierform

Eierseksjon

## Boligtype

Leilighet

### Etasje

3

### Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 186 m<sup>2</sup> eiet tomt.

Bygningen grenser til gatetun i front og det er en liten gårdsplass bak bygget.

### Byggeår

1920 ifølge takstmann/selger/kommunen.

### Innhold

Entré (2,2 m<sup>2</sup>), Stue/kjøkken (15m<sup>2</sup>), Sovealkove (7,5m<sup>2</sup>), Bad (3,4m<sup>2</sup>)

Eksterne rom:

- Bod i kjeller (3 m<sup>2</sup>)

### Standard

Leiligheten ligger fint til i byggets tredje etasje.

Inngangspartiet er lyst og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Rommet har stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Svært store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. Fargevalget er tidsriktig og det er parkett på gulv. Takhøyden er god og rommet er luftig. Planløsningen gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkkenet er pent, har slette fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skap- og

benkeplass. Av integrerte hvitevarer finner man platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Sovealkoven måler 7,5 kvadratmeter. Rommet har god plass til seng, nattbord og annet passende møblement.

Flislagt bad med varme i gulv. Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne, toalett, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Med leiligheten følger eksternt bod som måler 3 kvadratmeter.

Følgende oppgraderinger er gjort:

Bygget/Fellesareal

- Fasade fremside og bakside malt av fagfolk i 2023
- Mur utbedret av fagfolk 2023
- Innvendig gang malt 2022/2023
- Arker i fjerde etasje utbedret av fagfolk 2023
- Nye postkasser 2022/2023
- Lås på ytterdør bytter i 2024

Leilighet:

- Skyvedørsgarderobe i gang og soverom i 2021
- Ventilator 2022
- Nytt toalett i 2023
- Soverom og stue, samt vinduskarmer malt i 2023
- Lysarmaturer på kjøkken og bad i 2023
- Termostat på bad 2023
- Trukket stikkontakt med 4 støpsler til "tv-vegg" i 2023

### Adkomst

Se vedlagt kart.

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

### Byggemåte

UTVENDIG|

TG 1| Dører

Malt entredør til leiligheten. Brann og lyd kvalitet

B30/35 db.

#### TG 2 | Vinduer

2-lags isolerglassvinduer. I ett vindusfelt er det råteskader i karm etter vanninntrening utenfra. Dette er varslet til sameiet som har satt det til utbedring senere, i tilknytning til andre utvendige arbeider. Forholdet skyldes en lekk renne/nedløpsrør.

Årstall: 2005

Det er påvist andre avvik:

- Det er råteskader i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utbedring inngår i sameiets planer.

Råteskade i vinduskarm. Innmeldt skade til sameiet.

#### INNVENDIG|

##### TG 1| Overflater

Leiligheten er pent innredet med parkettgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er moderne, og tilfredsstillende dagens krav til boligstandard. Leiligheten opplyses å være nymalt.

Årstall: 2005

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

#### Radon

Leiligheten ligger i tredje etasje, radonmåling er ikke aktuelt. Dersom radon skal måles må det utføres over en 2 md. periode i vinterhalvåret.

Pipe og ildsted

Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten.

#### TG 1| Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

#### BAD |

Badet er innredet i 2005 i tilknytning til ny-innredning av leiligheten. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter. Årstall: 2005

#### TG 1| Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2005

#### TG 1| Overflater gulv

Gulvet er flislagt og har varmekabler som oppvarming. Det er jevnt fall mot sluk, ca 10 mm.

Årstall: 2005

#### TG 2 | Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse. Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran (ukjent kvalitet) er nær 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det kan monteres dusjkabinett med tett bunn og avløp til sluk for å begrense fuktbelastningen i dusjsonen.

#### TG1| Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, gulvmontert WC og opplegg for vaskemaskin. Årstall: 2005

#### TG1| Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Årstall: 2005

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

#### KJØKKEN |

TG 1| Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Ingen avvik er påvist.  
Årstall: 2005

TG 1| Avtrekk  
Årstall 2005

#### TEKNISKE INSTALLASJONER|

TG 1| Vannledninger  
Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann. Årstall: 2005  
Avløpsrør  
Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

TG 1| Ventilasjon  
Avtreksventilasjon fra bad og kjøkken. Årstall: 2005

Varmtvannstank  
Varmtvannsbereder er ikke påvist og derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg  
Automatsikringer er montert.  
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon om elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold  
Bygget har sentralt brannvarslingsanlegg og det er sprinklerhoder i leiligheten.  
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon om det branntekniske forholdet

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarer, herunder integrerte, og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig

fremgår av salgsoppgaven. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Selger opplyser at følgende ikke medfølger salget:  
- Tre pendellamper på soverom og stue  
- Gardiner i vinduene

Selger opplyser at kjøleskap medfølger.

#### Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest, datert 13.12.2006.  
Tiltakets art: Oppdeling av bruksenheter  
blokk/bygård/terrassehus  
Tiltakshaver: MND Invest AS

Det foreligger ferdigattest, datert 11.03.1942.  
Tiltakets art: Utvidelse av værelse på loftet og oppført et takoppbygg for dette.

#### Oppvarming

- Elektrisk oppvarming  
- Varmekabler på bad

#### Energimerking

Energikarakter G  
Oppvarmingskarakter Rød  
Selger har utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

#### Internett- og tv-leverandør

Selger har hatt Nextgentel. Kostet ca. 550,- i 2021.

Det er lagt inn fiber i bygget, men ikke inn i leiligheten. Selger opplyser at det er estimert kr 5 000,- for å legge fiber inn i leiligheten.

#### Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

## Radon

Leiligheten ligger i tredje etasje, radonmåling er ikke aktuelt. Dersom radon skal måles må det utføres over en 2 md. periode i vinterhalvåret.

## Regulering

Eiendommen er regulert til bolig. Eiendommen ligger i byfortettingssone (BY1).

Følgende planer er gjeldende for eiendommen:

- KOMMUNEPLAN: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018.

PlanID: 65270000, dekningsgrad 100 %.

- KOMMUNEDELPLAN: BERGENHUS. KPD SENTRUM.

PlanID: 15780000, dekningsgrad 100 %.

- Bestemmelsesområder i kommuneplanen: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav .

Planid: 65270000, dekningsgrad 100 %.

Følgende hensynsoner berører eiendommen:

- Kulturmiljø i kommuneplanen. H570\_2 - Nygårdshøyden.

Dekningsgrad 100 %.

- Kulturmiljø i kommuneplanen. H570\_7 - Historisk sentrum.

Dekningsgrad 100 %.

- Faresone i kommuneplanen. H390\_2 - Luftkvalitet gul sone.

Dekningsgrad 100 %.

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten av eiendommens yttergrense. Se vedlagte planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom: [www.bergenskart.no/braplan](http://www.bergenskart.no/braplan).

Konsesjon: Nei.

Odel: Nei.

## Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har tilkomst via kommunal vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

## Diverse

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Tak er planlagt vedlikehold om få år, omfang kan opplyses fra sameiet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tegninger er mottatt. Sameiet har tegninger i sine arkiver.

Styregodkjenning: Nei.

Det er planlagt å bytte taket og takrenner innen 2028. Fagfolk var på befaring i 2023, hvor det ble oppdaget råte på bjelker ved en utett ark rundt vindu i fjerde etasje (den grå blikkrammen man ser på vinduet fra gaten). Arken ble utbedret umiddelbart av Fana Blikk. Taket ellers var vurdert tett, men gammelt, og anbefalt å skiftes innen fem år. Sameiet har derfor satt opp sparing med 20% i 2024. Noen vinduer må også byttes på sikt, da det ser ut som de er satt inn feil. De to balkongene på forsiden må byttes, men sameiet har ikke landet på om det er de to eierne selv som må bekoste det eller om det er sameiet.

Sameiet brukte kr 630 000,- (egenkapital) i 2023 på

maling, reparasjon av mur, rensing av takrenner og reparere arken i fjerde etasje.

### Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 616 350,- for 2023

Sekundærbolig kr 2 465 400,- for 2023

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en

eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Viktig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

### Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 426887

Dato: 27.05.2014

SNR: 8  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 713 / 10000

Bestemmelse om vannledn.  
Dagboknr.: 6914  
Dato: 18.09.1964  
Solidarisk ansvar for reperatur og vedlikehold av fellesledninger m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Omnummerering ved kommuneendring  
Dagboknr.: 1371651  
Dato: 01.01.2020  
Omnummerering ved kommuneendring

#### Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1,33 % av kjøpesum (inkl. mva).  
Kommunale opplysninger Bergen kr 7 900,- (inkl. mva).  
Oppgjørskostnad kr 5 900,- (inkl. mva).  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- (inkl. mva).  
Visninger/overtakelse kr 2 990,- (inkl. mva).  
Markedspakke STRIKE kr 18 900,- (inkl. mva).

#### Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

Eiendommen skal overleveres til 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 noen han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller bygningskyndig 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 overtakelsen 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 % 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 kjøper 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.

### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Øistein Fotland hos Takstkontoret Øistein Fotland den 14-09-2024.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

-Vinduer

- Sluk, membran og tettesjikt (bad).

Følgende er kommentert i selgers egenerklæringsskjema:

- Varmekablene/termostaten har vært upresise/variabel fra veldig kald til veldig varm, derfor ble termostat byttet i 2023. En må fremdeles justere litt aktivt for å få den temperaturen man ønsker, men det fungerer mye bedre etter termostaten ble byttet.  
- Ved maling av fasade i 2023 hadde vi folk på befaring for å undersøke byggets tilstand, det hadde sivet inn vann ved en ark i 4 etasje og det er bjelker der som må skiftes ut, selve arken ble utbedret av Fana Blikk AS i 2023, bjelkene skal tas samtidig med taket som er planlagt byttet ut innen 2028.

- Fasade malt forside og bakside i regi av sameiet, baksiden sees fra vinduene i min leilighet.

- Forrige eier har oppgitt at det har vært fukt i kjeller som har vært utbedret før hennes eiertid. Under min eieperiode har det vært normalt kjellermiljø. Det er installert vifte og avtrekk og vi bytter filter hver 6 md.

- Dørtelefonen virker delvis. Ringerklokken nede i 1 etg. virker ikke, men porttelefonen i leiligheten virker så man kan slippe inn folk i hoveddøren hvis de ringer deg på telefon. Sameiet har vurdert å la det forbli slik enn så lenge da en slipper folk som ringer på feil f eks på natten og det fungerer helt greit.

- Byttet lysarmatur med stikkontakt på kjøkken. Trukket ledning til ny stikkontakt med 4 støpsler på vegg der tv har vært plassert.

- Oppvaskemaskinen var tett og da var det en liten lekkasje under vasken på varmtvann til kjøkkenbatteri, det ble oppdaget mens det skjedde og raskt reparert av rørlegger, det ble byttet en pakning/slange.

- Sprekk nær nabo i nr. 36 ble pusset igjen sommeren 2023. Sprekken oppstod på grunn av to murvegger som står inntil hverandre, men ikke er forbundet med murstein.

- Det planlegges å bytte tak innen 2028, fellesutgiftene ble derfor skrudd opp i 2024 for å øke sparingen. Bygget har to balkonger som må byttes ut, men det er ikke endelig avklart om det er de to leilighetene som har balkong eller hele sameiet som skal betale for disse. Også enkelte vinduer må byttes på sikt, men det ble utført en del arbeid ifb med maling av fasade i 2023 og det som var akutt ble tatt da.

- Hjørnet på et av leilighetens vindu ble utsatt for fukt i 2018 under tidligere eier da en takrenne var tett. Takrennen ble rensset i 2018. Da det tørket opp sprakk treverket og her er det litt trekk i hjørnet, forsøkt tettet med silikonlist inntil videre. Skaden skal utbedres ifb med bytte av tak og andre vinduer, se siste punkt i sameiets årsrapport fra 2024. Takrennene ble rensset på nytt og avrettet sommeren 2023 ifb med maling av fasaden.

### **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**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Telefon: 45227119

E-post: christian@askeiendomsmebling.no

#### **Foretakets Adresse og organisasjonsnummer**

ASK Bergen

Org.nr. 932177331

Besøksadresse: Tollbodallmenningen 2 A, 5004 Bergen

#### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Energiattest
- Planinformasjon
- Basiskart
- Vedtekter

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale.

#### **Eier**

Marie Amundsen

#### **Oppdragsnummer**

8-24-00181

#### **Produksjonsdato**

Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2024  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

#### **Oppdragsansvarlig**


Christian Hauge Torvanger  
Eiendomsmegler | Partner

# TEKNISKE DOKUMENTER

Fredrik Meltzers gate 38

---

# Tilstandsrapport

 2-roms leilighet  
 Fredrik Meltzers gate 38, 5007 BERGEN  
 BERGEN kommune  
 gnr. 164, bnr. 764, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m<sup>2</sup> BRA-i: 29 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 18744-1221

Referansenummer: EN1040

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824



# 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 fuktøk.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Alle bygningskomponenter og bygningskonstruksjoner har begrenset levetid, både som følge av normal nedbrytning over tid og varierende grad av vedlikehold. Ved vurdering av tilstand må dette hensyntas. Ikke alle byggetidens kvaliteter tilfredsstillers dagens krav til f.eks. retthet og planhet, lydtetthet, brannmotstand, isolasjonsverdier, tetthet og motstand mot ytre miljø.

Leiligheten er pent innredet med funksjonelle kvaliteter.

## 2-roms leilighet - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pusset murverk i fasader i normalt god stand i forhold til alder. Tak er planlagt vedlikehold om få år, omfang kan opplyses fra sameiet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

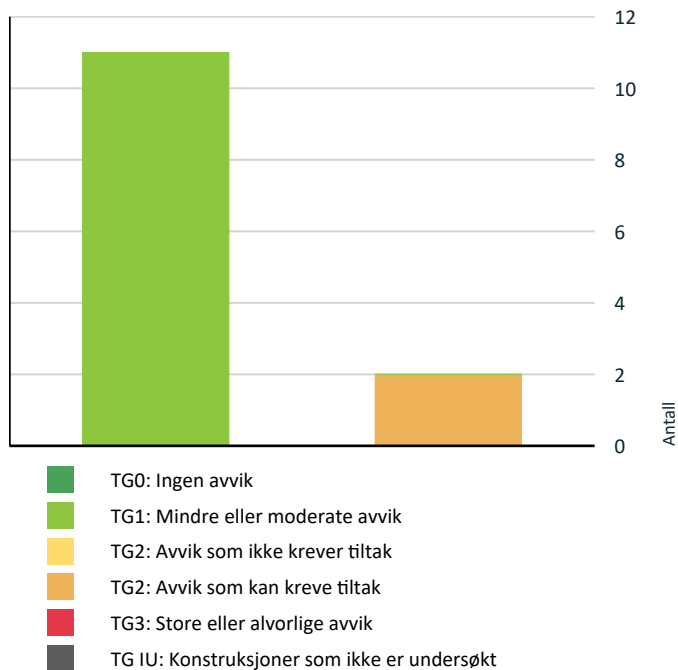
[Gå til side](#)

## 2-roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er mottatt. Sameiet har tegninger i sine arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke vurdert, med mindre det er forhold som påvirker leilighetens standard og tilstand. Åpenbare avvik er ikke nødvendigvis kommentert i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad (3,4 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET



### Byggeår

1920

### Anvendelse

2-roms leilighet

### Standard

Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstillende dagens krav til boligstandard.

### Vedlikehold

Sameiet ivaretar administrasjon av felles vedlikehold. Kostnader fordeles.

I denne rapporten er det kun den aktuelle leiligheten som er vurdert.

Byggetidens kvaliteter må legges til grunn ved vurdering av tilstand. Alle bygningskomponenter har begrenset levetid og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til f.eks. retthet, planhet, isolasjonsverdier m.m.

### Tilbygg / modernisering

2004

Eiendommen er seksjonert i 2004. Samtidig er leiligheten oppusset/ny-innredet.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

2-lags isolerglassvinduer. I ett vindusfelt er det råteskader i karm etter vanninntrening utenfra. Dette er varslet til sameiet som har satt det til utbedring senere, i tilknytning til andre utvendige arbeider. Forholdet skyldes en lekk renne/nedløpsrør.

Årstall: 2005

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er råteskader i vinduskarm.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring inngår i sameiets planer.



Råteskade i vinduskarm. Innmeldt skade til sameiet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Malt entredør til leiligheten.  
Brann og lyd kvalitet B30/35 db.

Årstill: 2005

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Leiligheten er pent innredet med parkettgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er moderne, og tilfredsstillende dagens krav til boligstandard. Leiligheten opplyses å være nymalt.

Årstill: 2005



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

## Radon

Leiligheten ligger i 3dje etasje, radonmåling er ikke aktuelt. Dersom radon skal måles må det utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.

## Pipe og ildsted

Det er ikke pipe eller ildsted i leiligheten.

## TG 1 Innvendige dører

Malte dører med normalt gode kvaliteter. Ingen avvik påvist.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

#### Generell

Badet er innredet i 2005 i tilknytning til ny-innredning av leiligheten. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse eller materialkvaliteter.

Årstall: 2005



### 3. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater. Malt tak. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2005

### 3. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv er flislagt og har varmekabler som oppvarming. Det er jevnt fall mot sluk, ca 10 mm.

Årstall: 2005

### 3. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2005

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran (ukjent kvalitet) er nær 20 år.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det kan monteres dusjkabinett med tett bunn og avløp til sluk for å begrense fuktbelastningen i dusjsonen.



## 3. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask, gulvmontert WC og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005

## 3. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005

## 3. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig i forhold til tilliggende konstruksjoner/innredninger.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (15 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Ingen avvik er påvist.

Årstall: 2005

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (15 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Avtrekk

Årstall: 2005

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann.

Årstall: 2005



### Avløpsrør

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventilasjon fra bad og kjøkken.

Årstall: 2005

### Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

V.v.bereder er ikke påvist og derfor ikke vurdert.

## 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 bygningsakkyndig 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.*

Automatsikringer er montert.

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.

**2005**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja samsvarserklæring er fremlagt.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

4. 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**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

6. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

### Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og det er kun foretatt enkle funksjonstester i tillegg til generell besiktigelse. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvis det er mer enn 5 år siden siste dokumenterte kontroll.

# Tilstandsrapport



## 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.*

Bygget har sentralt brannvarslingsanlegg og det er sprinklerhoder i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ikke funksjonsprøvet.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ikke funksjonsprøvet.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Røykvarsler(e) er ikke funksjonstestet.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

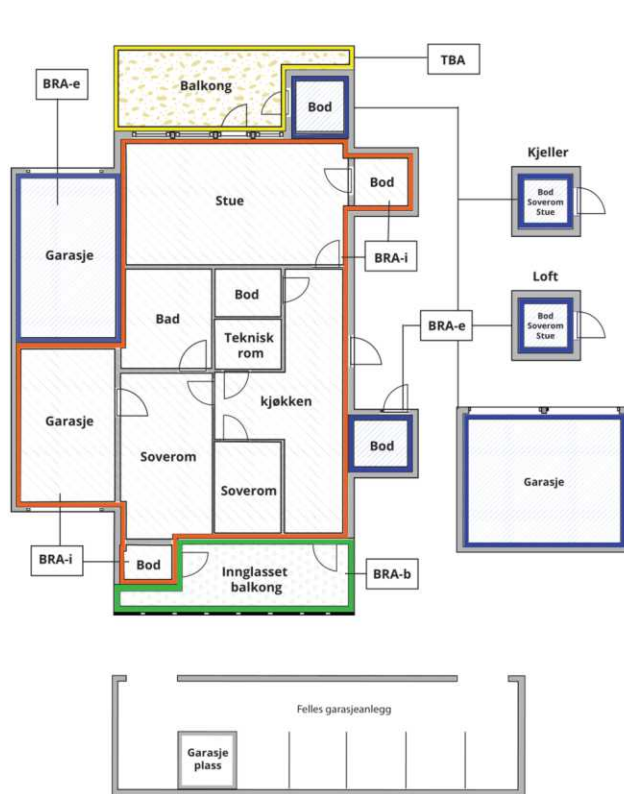
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk 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 kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2-roms leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	29			29	
Kjeller/fellesareal		3		3	
<b>SUM</b>	<b>29</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré (2,2 m <sup>2</sup> ), Stue/kjøkken (15 m <sup>2</sup> ), Sovealkove (7,5 m <sup>2</sup> ), Bad (3,4 m <sup>2</sup> )		
Kjeller/fellesareal	Bod (3 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er målt med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger er mottatt. Sameiet har tegninger i sine arkiver.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:* Seksjoneringstegninger fra 2004 er fremlagt.

## 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)
2-roms leilighet	29	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Øistein Fotland Eiers representant	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	764		8	186.3 m <sup>2</sup>	www.seeiendom.no	Eiet

### Adresse

Fredrik Meltzers gate 38

### Hjemmelshaver

Amundsen Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i bydelen, med korte avstander til daglige tilbud og med buss i hovedveien. Det er gangavstand til alle sentrums tilbud.

### Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig Området har bestemmelser om boligsoneparkering.

### Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt.

### Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet.

### Om tomten

Bygningen grenser til gatetun i front og det er en liten gårdsplass bak bygget.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2019

## Forsikring

**Selskap**

Ikke opplyst.

**Avtalenr****Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Bygningsforsikring er felles for sameiet. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det legges til grunn at det foreligger ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Tidligere takstdokument er fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Reguleringsplaner er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for tilstandsrapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Arealoversikt		Rom er angitt slik de var i bruk ved befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Tomten er felles for sameiet. Målebrev er ikke fremlagt, tomteareal er hentet fra elektronisk register.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eiers representant var tilstede under befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløpsforhold er kontrollert.	Ikke 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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN1040>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Fredrik Meltzers gate 38, 5007 BERGEN

08 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Fredrik Meltzers gate 38

### Postadresse

Fredrik Meltzers gate 38

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

Juni 2019

### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodde fast i boligen juni 2019-mars 2021, etter dette har leiligheten vært utleid først som langtidsutleie til samme leietaker tom våren 2023, etter Mars 2023-oktober 2024 har den i perioder stått tom, i perioder vært utleid på airbnb og jeg har i samme periode selv brukt leiligheten i helger og ferier når jeg har vært i Bergen (har hatt et vikariat i en annen by siden mars 2021)

**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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81591793

## Informasjon om selger

### Hovedselger

Amundsen, Marie

## 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.

60 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

#### Beskriv feilen og omfanget

Varmekablene/termostaten har vært upresise/variabel fra veldig kald til veldig varm, derfor ble termostat byttet i 2023. En må fremdeles justere litt aktivt for å få den temperaturen man ønsker, men det fungerer mye bedre etter termostaten ble byttet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Vedlikehold bad

#### 2.1.2 Årstall

2023

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lysarmatur og termostat ble byttet august 2023.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Hansen Elektro AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet dusjhode og toalett

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Ved maling av fasade i 2023 hadde vi folk på befaring for å undersøke byggets tilstand, det hadde sivet inn vann ved en ark i 4 etasje og det er bjelker der som må skiftes ut, selve arken ble utbedret av Fana Blikk AS i 2023, bjelkene skal tas samtidig med taket som er planlagt byttet ut innen 2028

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Maling av fasade

#### 4.1.2 Årstall

2023



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasade malt forside og bakside i regi av sameiet, baksiden sees fra vinduene i min leilighet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gaustad Malerservice AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

## Kjeller

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

Forrige eier har oppgitt at det har vært fukt i kjeller som har vært utbedret før hennes eiertid. Under min eieperiode har det vært normalt kjellermiljø. Det er installert vifte og avtrekk og vi bytter filter hver 6 mnd.

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

**Beskriv feilen og omfanget**

Dørtelefonen virker delvis. Ringerklokken nede i 1 etg. virker ikke, men porttelefonen i leiligheten virker så man kan slippe inn folk i hoveddøren hvis de ringer deg på telefon. Sameiet har vurdert å la det forbli slik enn så lenge da en slipper folk som ringer på feil f eks på natten og det fungerer helt greit.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Elektrikerarbeid stue/kjøkken

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet lysarmatur med stikkontakt på kjøkken. Trukket ledning til ny stikkontakt med 4 støpsler på vegg der tv har vært plassert.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Hansen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Lekkasje oppvaksemaskin/vask

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppvaskemaskinen var tett og da var det en liten lekkasje under vasken på varmtvann til kjøkkenbatteri, det ble oppdaget mens det skjedde og raskt reparert av rørlegger, det ble byttet en pakning/slange.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Vest Rørlegger AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

16.1.1 **Navn på arbeid**



Bytte av ventilator

16.1.2 **Årstall**  
2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ventilator/kjøkkenvifte skiftet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Fana Blikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Sprekk nær nabo i nr. 36 ble pusset igjen sommeren 2023. Sprekken oppstod på grunn av to murvegger som står inntil hverandre, men ikke er forbundet med murstein.

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 nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Bir bygger ut bossnettet i nabolaget.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det planlegges å bytte tak innen 2028, fellesutgiftene ble derfor skrudd opp i 2024 for å øke sparingen. Bygget har to balkonger som må byttes ut, men det er ikke endelig avklart om det er de to leilighetene som har balkong eller hele sameiet som skal betale for disse. Også enkelte vinduer må byttes på sikt, men det ble utført en del arbeid ifb med maling av fasade i 2023 og det som var akutt ble tatt da.

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:**

Hjørnet på et av leilighetens vindu ble utsatt for fukt i 2018 under tidligere eier da en takrenne var tett. Takrennen ble rensset i 2018. Da det tørket opp sprakk treverket og her er det litt trekk i hjørnet, forsøkt tettet med silikonlist inntil videre. Skaden skal utbedres ifb med bytte av tak og andre vinduer, se siste punkt i sameiets årsrapport fra 2024. Takrennene ble rensset på nytt og avrettet sommeren 2023 ifb med maling av fasaden.

## 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 94131380**

# Egenerklærings skjema

Name

Amundsen, Marie

Date

2024-10-08

Identification

 Amundsen, Marie



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

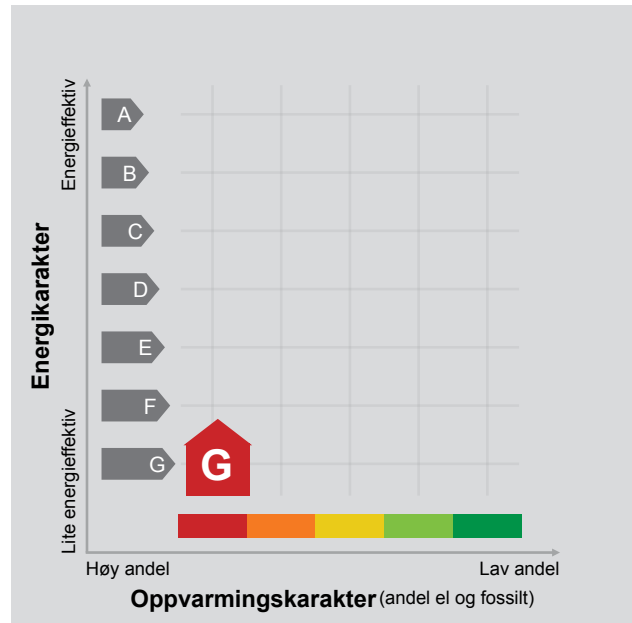
Amundsen, Marie

08/10-2024  
20:04:58

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Fredrik Meltzers gate 38
Postnummer	5007
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	764
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139280113
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-35365
Dato	07.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 3 658 kWh pr. år

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

3 658 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**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)

**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Følg med på energibruken i boligen**

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

**- Tetting av luftlekkasjer**

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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/764/0/0

Utlistet 07. 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
260993787	Grunneiendom	0	Ja	186,3 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Område navn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	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
<a href="#">15780000</a>	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	98,9 %
15780000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	1,1 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,1 m <sup>2</sup> )

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">11331000</a>	30	BERGENHUS. NYGÅRDSHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3	-
<a href="#">8200000</a>	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	<a href="#">190710629</a>
<a href="#">64170000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3	<a href="#">201338995</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	<a href="#">201907851</a>

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 07. oktober 2024



## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

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

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.10.2024

Arealplan-ID: 65270000

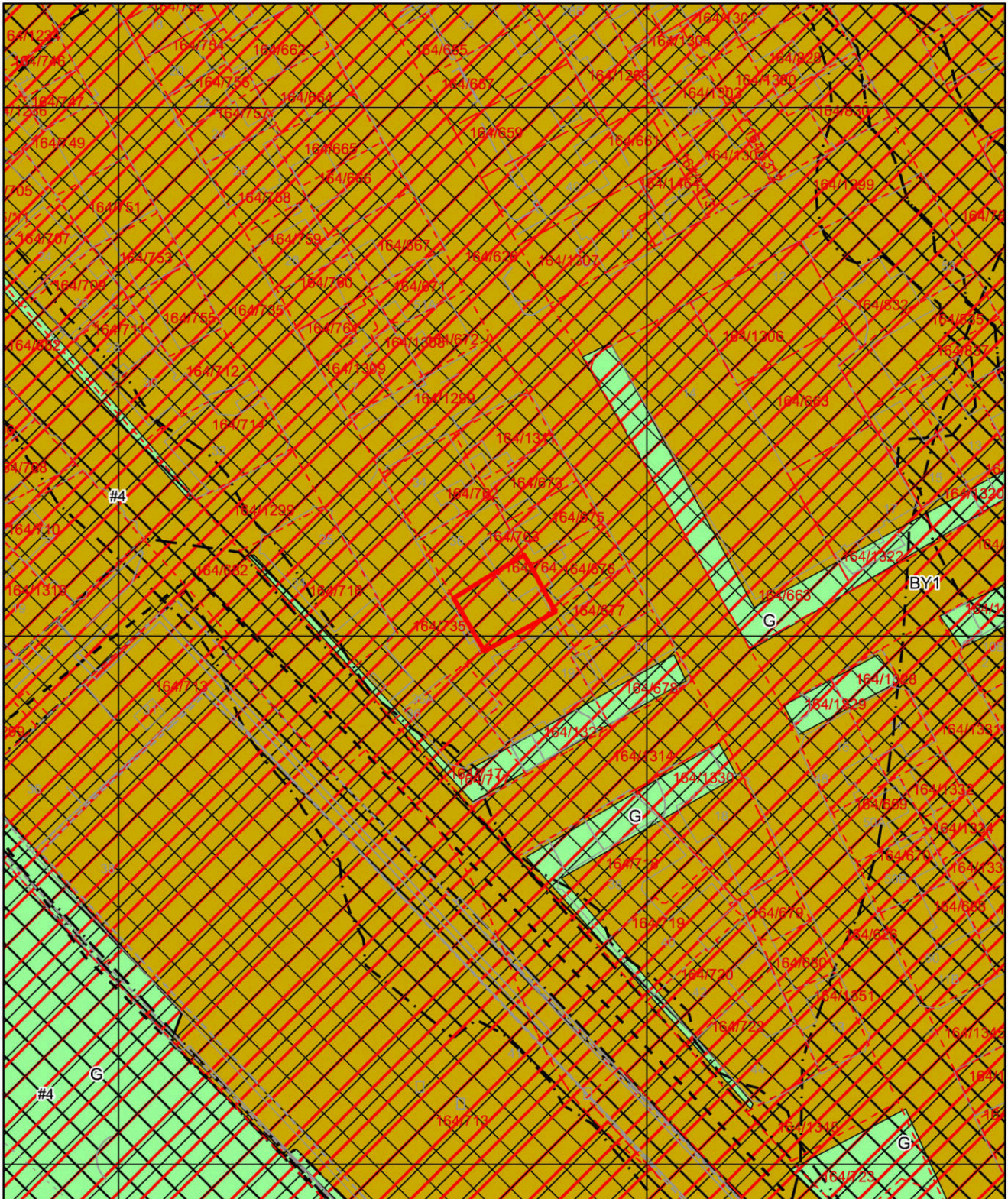
Gnr/Bnr/Fnr: 164/764/0/0

Adresse: Fredrik Meltzers gate 38



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

Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		
	Infrastruktursone		
	Støysone grønn		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 07.10.2024

Arealplan-ID: 15780000

Gnr/Bnr/Fnr: 164/764/0/0

Adresse: Fredrik Meltzers gate 38

N




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

 Eiendomsmarkering (1)




## Tegnforklaring for kommunedelplan


 Grense for restriksjonsområde **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Arealformålgrense

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Fotgjengerstrøk (N)



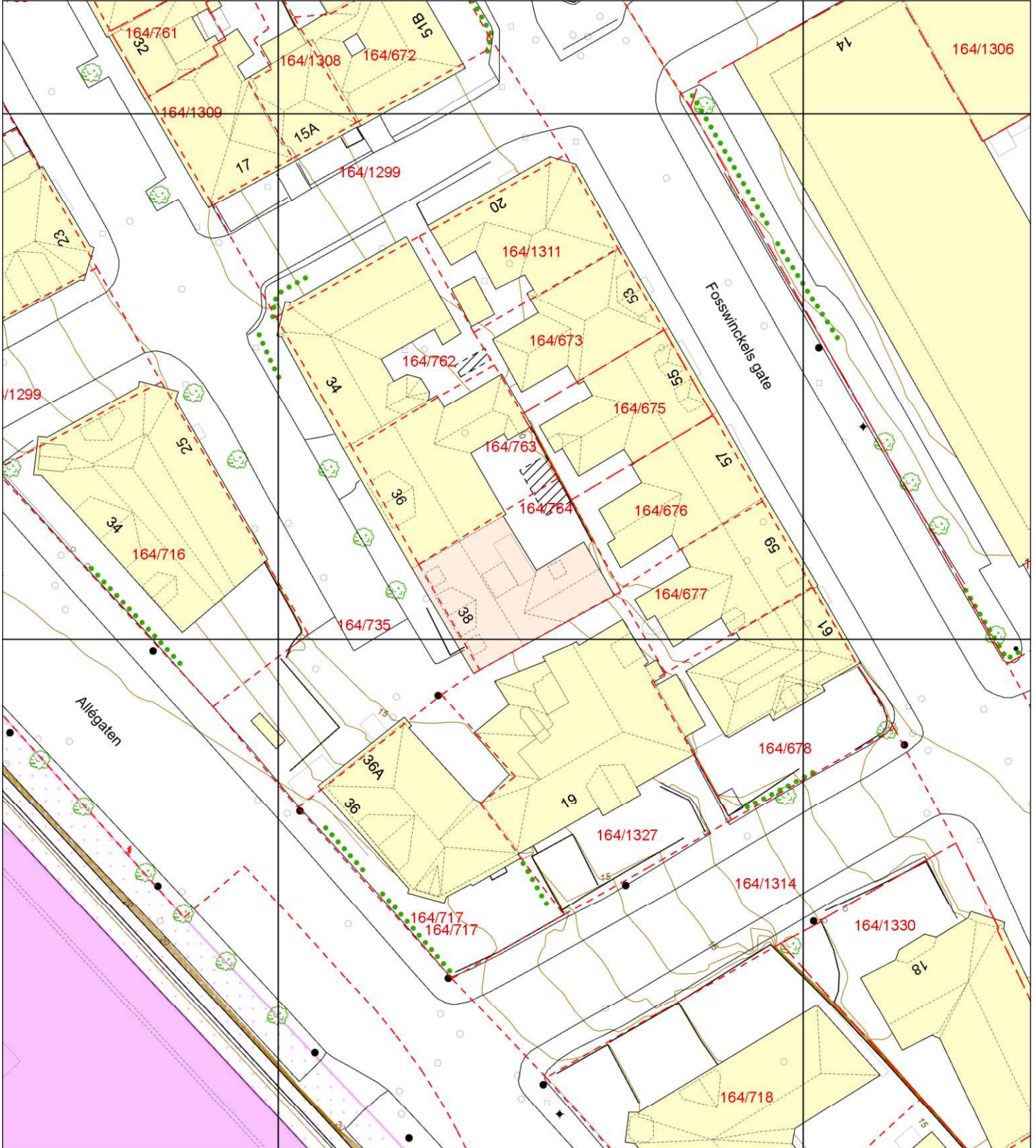
# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk v/A4: 1:500  
Dato: 07.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/764/0/8  
Adresse: Fredrik Meltzers gate 38, 5007 BERGEN



BERGEN  
KOMMUNE



- |                                    |                                    |                      |              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— 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 |
| 78 Fredet bygg                     | ☺ InnmåltTre                       | ○ Ledning kum        |              |

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET FREDRIK MELTZERSGATE 38**

Vedtatt i sameiermøte  
Onsdag den 24. september 2014  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er sameiet Fredrik Meltzersgate 38 med gårdsnummer 164 og bruksnummer 764 i Bergen kommune,

Sameiet består av 11 eierseksjoner som er bestemt til boligformål.

**2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameiet mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheten, er fellesarealer.

**2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leiererens forhold gir saklig grunn til det.

**2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

**2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Brudd på husordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

### **2.3.2 Husdyrhold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

### **2.3.3 Midlertidig bruksrett for fellesareal**

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

## **3. VEDLIKEHOLD**

### **3.1 Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige for bruksenheten og ikke er bygget inn i etasje skiller og andre bærende konstruksjoner eller betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### **3.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger. Påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

#### **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

#### **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **6. SAMEIERMØTET**

- 6.1** Det øverste myndighet i sameiet utøvers av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslag-, og tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøte med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, men mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av sameiermøtet fra sameieren som vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

## **6.2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad innkaller til sameiermøte.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameiere.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer en 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtidige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre og høyst fem medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere men må være myndig. Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styret tjenestegjør i 1 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan vedta å fjerne et medlem av styret.

### **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene og vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styrets leder og ett styremedlem i fellesskap sameierne og forplikter dem ved sin

underskrift. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

### **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte.

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om sameiermøtet om avtale overfor selg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer er bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styre før byggemelding kan sendes.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke

dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreve solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7, første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsen i tvangsfullbyrdslovens § 11-20 om minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne bestemmelsen.

## **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

## **13. MINDRETALLVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

## **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks. Styret skal videre føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter og har rett til å si opp forretningsfører som er tilsatt. Tilsetting av forretningsfører kan bare skje på oppsigelsesfrist som ikke

må overstige 6 måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at det inngås avtale om forretningsførsel som er uoppsigelig fra sameiers side for et lengre tidspunkt men ikke for mer enn fem år.

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35)

#### **16. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET**

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

Sameiet skal ha en regnskapsfører. Regnskapsfører tilsettes av styret. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha revisor. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

#### **17. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

## Statusoppdatering August 2023

Sameiet Fredrik Meltzersgate 38

Ved utgangen av 2022 var sameiets økonomi sterk, med egenkapital i overkant av 600.000kr. Bygården har imidlertid et stort vedlikeholdsetterslep, og egenkapitalen forventes oppbrukt i løpet av inneværende år.

På årsmøtet 19. februar 2023 ble det vedtatt renovering av bygårdens fasade i sørvest og nordøst (front og bakside). Det ble innhentet flere tilbud, hvorav Ivar Gaustad Malerservice AS ble valgt som tilbyder basert på både profesjonalitet og pris (ca. 400.000 kr ink MVA). Styret har besluttet at bygården skal males i lyseblå farge, i tråd med Fredrik Meltzersgate øvrige pastellfargede bygårder.

Murer- og malearbeid ble påbegynt i sommer og forventes ferdigstilt i slutten av august. Underveis i arbeidet har det blitt oppdaget flere feil og mangler med veggene. Etter rådføring fra murermester besluttet styret at dette skulle utbedres fortløpende. Merarbeidet ble estimert til 50.000 kr ink MVA.

Det har også over lenger tid vært kjent at bygårdens to balkonger bærer preg av mye rust. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde disse. Murermester frarådet bruk av balkongene på grunn av rust, og anbefalte at de fjernes eller erstattes med nye. Prisen for produksjon og installasjon av to nye balkonger er estimert til ca. 200.000kr ink MVA. En uavhengig takstmann har imidlertid vurdert balkongenes bæring som akseptabel. Etter anbefaling fra takstmann har styret derfor besluttet at balkongene heller skal skrapes, stålborstes og lakkeres. Arbeidet er estimert til ytterligere ca. 40.000 kr ink MVA.

I forbindelse med pågående arbeid ble det også oppdaget at blikk og vinduer i ark i øverste etasjes ikke er tette. Dette har ført til vanninntrengning og råte på takbjelker. Det er viktig at disse feilene utbedres snarest. Med grunnlag i pris ble Fana Blikk valgt til dette arbeidet (ca. 140k ink MVA).

Overnevnte utbedringer vil i sum koste ca. 630.000 kr. I tillegg bør tak og takrenner byttes. Da egenkapitalen ikke er tilstrekkelig utsettes imidlertid dette arbeidet, og styrets ambisjon vil være å bytte taket senest i 2028. Dette kan utløse behov for kontantinskudd fra alle seksjonseierne. Vedlikeholdskostnadene forventes deretter å avta betydelig.

Erlend Norheim  
Økonomiansvarlig

## Referat fra årsmøte i sameiet i Fredrik Meltzers gate 38

Mandag 29. april 2024 kl 18:00, på Teams. Tilstede: Anette Andvik, Marie Amundsen, Erlend Norheim, Lea Starck, Andreas Tjeldflaat, Hilde Hallerud og Eivind Bredrup Petersen.

### 1. Godkjenning av innkalling.

**Vedtak:** Godkjent.

### 2. Valg av ordstyrer

**Vedtak:** Lea Starck ble valgt som ordstyrer.

### 3. Valg av referent til protokollen

**Vedtak:** Lea Starck ble valgt som referent.

### 4. Valg av to personer til å underskrive protokollen

**Vedtak:** Andreas Tjeldflaat og Anette Andvik ble til å underskrive protokollen.

### 5. Valg av styremedlemmer og styreleder:

**Vedtak:** Erlend Norheim fortsetter som økonomiansvarlig. Anette Andvik ble valgt som ny styreleder. Marie Amundsen fortsetter som styremedlem. Lea Starck går ut av styret.

Etter valget består styret av Marie Amundsen, Erlend Norheim og Anette Andvik.

### 6. Regnskap

Erlend Norheim presenterte regnskapet fra 2023.

**Vedtak:** Regnskapet ble godkjent.

### 7. Behandling av innkomne saker

- a) Sjøppel i kjeller og generelt bruk av fellesarealer. Det har kommet inn klage på at fellesarealer brukes til å oppbevare søppel og at man plasserer ting som kunne stått på privat bod på fellesarealene.

**Vedtak:** Henge opp en lapp og innhente tilbud på kamera, begrensning på 10k NOK på kamera.

- b) Det er kommet inn forslag om godtgjørelse av styreleder og økonomiansvarlig. Styreleder og økonomiansvarlig avstår fra å stemme iht. paragraf 8. Avstemmingen gjøres derfor i to omganger.

**Vedtak:** Engangsutbetaling for 2023 til styreleder på 13k NOK. Godtgjørelse for økonomiansvarlig på 13k NOK.

- c) Det er kommet inn forslag om å ta stilling til om en er fornøyd med vaskingen av gang slik det er nå, og om tiltak bør treffes.

**Vedtak:** Ta en runde med renholdsselskapet for å få ned prisen, beholder det som det er med renhold én gang i måneden.

- d) Det er kommet inn forslag om å ta stilling til om ytterdøren bør repareres eller skiftes ut.

**Vedtak:** Anette Andvik overtar som nøkkelrekvirent, og skaffer ny lås til ytterdøren. Eivind Brestrup Petersen tar på seg ansvaret for å skifte låsen. Hilde Hallerud kjøper ny dørmatte.

e) Det er kommet inn forslag om å ta stilling til om dørtelefoner som faller inn og ut.

**Vedtak:** Leve med det, det er egentlig fint at folk ikke kan ringe på om natten, men at en kan slippes inn om man ringer på mobil.

f) Det er kommet inn forslag om å ta stilling til prioritering av fremtidig vedlikehold.

#### *Fukt i kjeller*

Noe fuktig som normalt i gamle stein/murhus. Filter skiftes på avfukter hver 6. mnd. Både takstmann og meglere som har vært innom har latt seg imponere over at luften kjennes frisk.

Vedtak: Anette Andvik tar over ansvaret om å skifte filter hver 6. mnd.

#### *Takrenner*

Rennene ble justert sommeren 2023, i forbindelse med sanering av fasaden. Mose fjernet fra renner.

Vedtak: Punktet er notert.

#### *Vindu*

Kassetter rundt vindu delvis murt feil. Ikke et problem per i dag. Følges med på som resten av bygget.

Vindu i arker i 4. etg. er montert fra innsiden, tett med akrylmasse. Kan føre til vannintrengning i mur. Fasaden er nylig sanert, slik at en tenker at dette holder. Om vindu skiftes en gang i fremtiden, er dette et punkt som kan hensyntas.

Vedtak: Punktet er notert.

#### *Arker*

Utette beslag ble tett sommeren 2023.

Vedtak: Punktet er notert.

#### *Ubehandlet fasadevegg*

Kan vaskes og impregneres, men dette har ikke høy prioritet. Dersom en tar stilling til det i fremtiden kan man vurdere å legge takrennen mer elegant.

Vedtak: Punktet er notert.

#### *Fasade*

Sprekk nær nabo i nr. 36 ble pusset igjen sommeren 2023. Sprekken oppstod på grunn av to murvegger som står inntil hverandre, men ikke er forbundet med murstein.

Vedtak: Punktet er notert.

### Tak

Det har vært vannintrengning rundt arker, som har ført til råte på enkelte bjelker. Har fått råd om å skifte tak innen 2028. Dette kan utløse sparetiltak som kan vedtas med alminnelig flertall.

Vedtak: Felleskostnadene blir økt med 20 % f.o.m. 1. juni 2024, der dette går til vedlikeholdskostnader.

- g) Balkongene er ikke sikre nok til at de kan brukes. Det er hentet inn tilbud på sanering. Tilbudet er på 500k NOK.

Diskusjon: Lea Starck påpeker at ved behandling av dette vedtaket må en ta hensyn til sameiets vedtekter, især paragraf 3.2, 4, 6.4, 8 og 13. Årsmøtet fatter ikke noe vedtak på balkongene.

- h) Marie Amundsen nevner skade på et av sine vindu.

Diskusjon: Ta det sammen med tak, eller annet vedlikehold i fremtiden.



# Nabolagsprofil

Fredrik Meltzers gate 38 - Nabolaget Nygårdshøyden - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Nygård Linje 12, 13	6 min	0.4 km
Nygård Linje 1	6 min	0.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	7 min	0.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	10 min	0.7 km
Bergen Nøstet kyststrutekai Linje HAV, HUR	19 min	1.4 km

## Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	7 min	0.5 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	10 min	0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	17 min	1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	22 min	1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	13 min	0.9 km
Metis privatistiskole 410 elever	5 min	0.3 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	6 min	0.4 km



## Kvalitet på skolene

Bra 59/100



## Opplevd trygghet

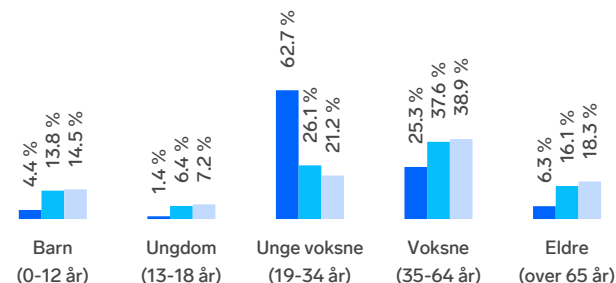
Trygt 59/100



## Naboskapet

Høflige 48/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	7 min
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.6 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5... 68 barn	10 min 0.7 km

## Dagligvare

Kiwi Strømgaten	3 min
Rema 1000 Lars Hilles Gate	4 min

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 83/100

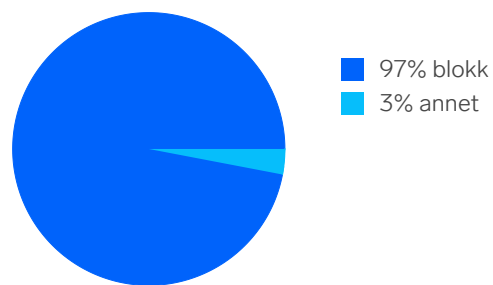
 **Shoppingutvalg**  
Bra 73/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 73/100

## Sport

-  Bergen maritime vid. skole  
Aktivitetshall 7 min   
0.5 km
-  Studentsenterets idrettshall  
Aktivitetshall 7 min   
0.5 km
-  NEXT Bergen 4 min 
-  SATS Bergen LHG 6 min 

## Boligmasse







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

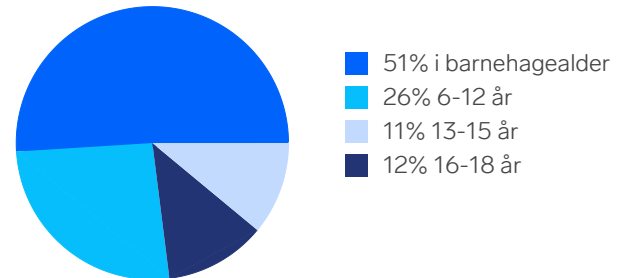
Sitat fra en lokalkjent



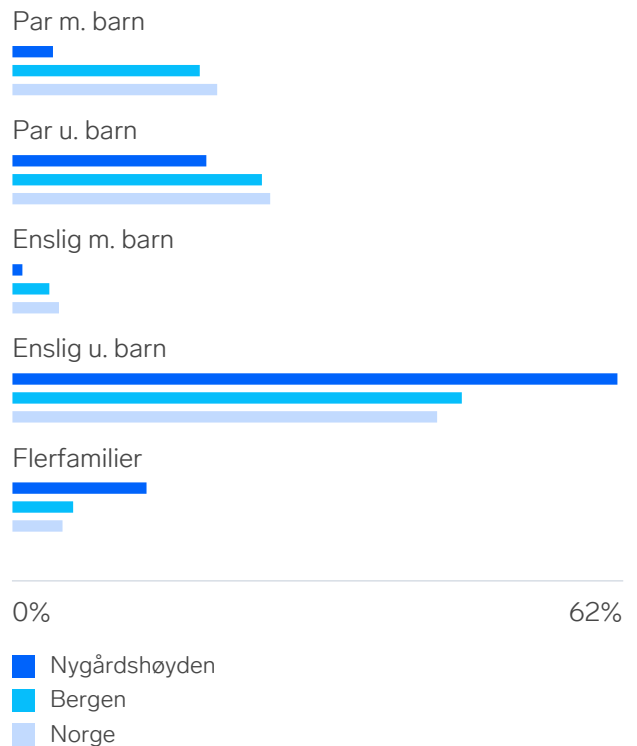
## Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 9 min 
-  Apotek 1 Nygårdsgaten 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

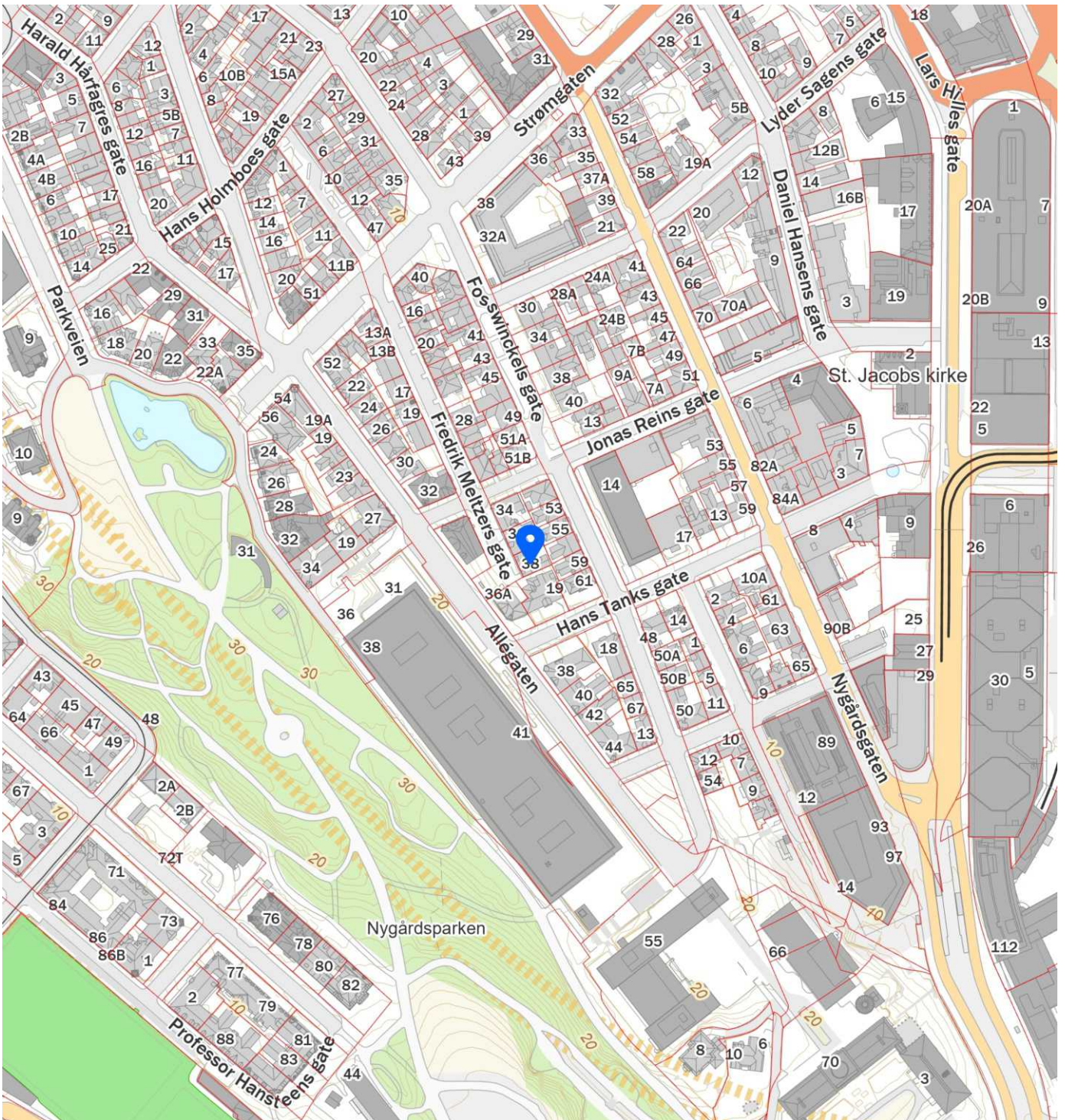


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-24-00181

Adresse: Fredrik Meltzers gate 38, 5007 Bergen

Betegnelse: Gnr. 164, Bnr. 764, Snr. 8, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 22.10.2024

Salgsoppgave:

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)