

Zetlitz' gate 10



Velkommen til

Zetlitz' gate 10



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Bergen Sentrum

Lys og flott selveierleilighet over 2 plan sentralt på Møhlenpris med felles bakgård og ekstern bod. Sentrumsnært!

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	81 100,-
Totalpris	3 271 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 325,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1910

Megler	Karoline Fredheim Nilssen
Telefon	995 97 962
E-post	kn@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Zetlitz gate 10 - En lys selveierleilighet sentralt på Møhlenpris med umiddelbar nærhet til både fjell, sjø, parkområde, badestrand og byliv!

Høydepunkter:

- Tilgang til koselig felles bakgård
- Grunnpakke tv/internett inkludert i felleskostnadene
- Gulvvarme i hele underetasjen
- Leiligheten går over 2 plan
- Ekstern bod på 4 m^2
- Stort soverom med direkte tilgang til bad
- Entré i begge etasjer
- Praktisk planløsning, lett å innrede
- Nærhet til både natur og byliv

Området:

- 120 meter til søndagsåpne Spilde
- 280 meter til BI
- 400 meter til busstopp med hyppige avganger
- 800 meter til bybanestopp
- Nært koselige kaféer og spisesteder

Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	52 kvm

Beskrivelse

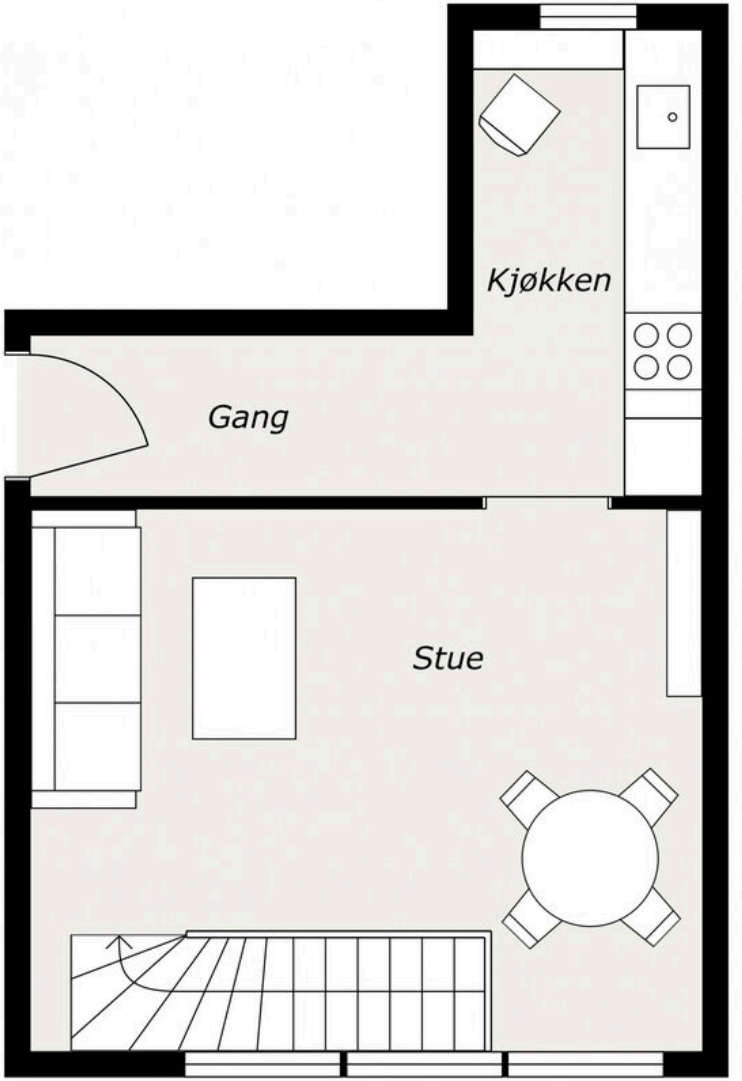
Kjeller:
BRA-i: 21 kvm. Trapperom/gang/soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Nettingbod på 4 m².
Total BRA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré, kjøkken og stue.
Total BRA: 27 kvm.

IMOTIV.NO

Zetlitz gate 10

1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








BOSCH



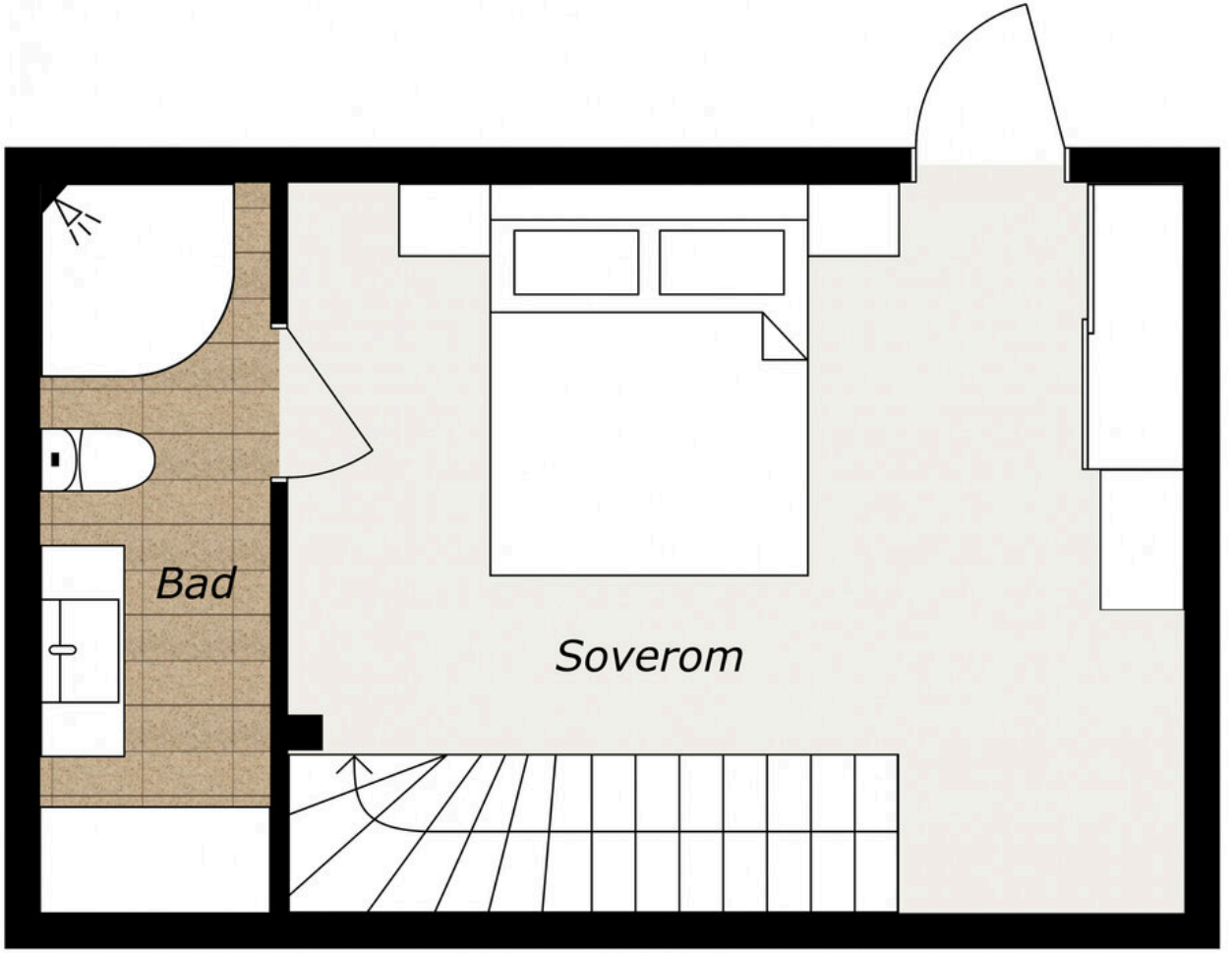



SAMSUNG
BOSCH



IMOTIV.NO

Zetlitz gate 10
U. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












Miele




















Zetlitz gate
2a
NOBEL BUPEL
KAFÉ & MØBLER

Informasjon

Zetlitz' gate 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0147/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Zetlitz' gate 10, 5006 BERGEN
Gnr 164, bnr 323, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Sindre Wiik

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 283 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 21 kvm. Trapperom/gang/soverom og bad.
BRA-e: 4 kvm. Nettingbod på 4 m².
Total BRA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré, kjøkken og stue.
Total BRA: 27 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om følgende solforhold:
- I bakgården er det sol fra cirka klokken 10 til 12.
- Deretter er det sol foran huset fra 16-tiden på ettermiddagen.

Innhold

Leiligheten går over 2 plan og inneholder:
Underetasje: Trapperom/gang/soverom og bad.
1. etasje: Entré, kjøkken og stue.

I tillegg har leiligheten en ekstern nettingbod på 4 m^2.

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Modernisering og påkostninger

Gang: Malt vegger.
Kjøkken: Malt vegger og fikset "sår" i veggen. Ny oppvaskmaskin. Ny lampe i taket.
Stue: Nye plissegardiner. Veggene er malt og det er installert fiber. Ny lampe i taket.
Soverom: Veggene er malt.
Bad: Nytt dusjkabinett. Veggene er malt og det er installert benkeplate over vaskemaskinen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Fag-elektrikeren AS byttet speil på badet i 2023. I 2025 malte jeg overflatene. I 2022 installerte jeg nytt dusjkabinett og etablert benkeplate.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- I 2022 var det en lekkasje i yttertaket i 4. etasje. Tømrerfirmaet K. A. Løvik ordnet opp i dette, og det har ikke vært noe problem siden.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Viften til badet ble reparert i 2020, og har fungert bra siden den gang.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Brannvesenet har pålagt at to pipeløp i sameiet må utbedres. Dette arbeidet skal gjøres i løpet av sommeren 2025. Sameiermøtet i mars 2025 vedtok å bruke 100.000 kroner av sameiets oppsparte midler, og så skal den resterende kostnaden deles mellom seksjonene. For denne leiligheten er kostnaden beregnet til i underkant av 5.000 kroner.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Det er litt skjevheter i stuegulvet.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Det kommer noen små skrukketroll inn i underetasjen. De dør med en gang fordi det ikke er fuktighet. Ifølge Anticimex er de helt ufarlige og gjør ingen skade, så det er ikke noe de vil gjøre med det. Det eneste man kan gjøre er å tette alle sprekker ved listene, sånn at skrukketrollene ikke kommer inn. Det siste året har jeg tettet disse sprekkene med fugemasse, og det har har ført til en betydelig reduksjon av skrukketroll. Fortsatt er det en og annen som kommer inn.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Viften på badet fungerte ikke da jeg flyttet inn. Den ble reparert i 2020 og det har ikke vært noen problemer siden.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Det ble laget tilstandsrapport for leiligheten både i 2020 og 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Boligens areal er målt i tilstandsrapport både i 2020 og 2025.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- På sameiermøtet i mars 2025 ble følgende vedtatt: "Det kalles inn til styremøte etter dugnaden (26. april 2025) for regulering av fellesutgifter."

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Det er planlagt en hel del boligutbygging både på Marineholmen og Dokken de neste tiårene, samt en ny bystrand ved Store Lungegårdsvann. Det har ingen direkte påvirkning på leiligheten, men området rundt Møhlenpris blir utviklet.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmurer av mur konstruksjoner.
- Yttervegger av murkonstruksjoner med utvendig pusset og malte fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Valmtak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Rom under terreng grunnet ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
- Vannledninger grunnet avrenning fra fordelerskap er ikke påvist.
- Elektrisk grunnet det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.
- Overflater bad grunnet noe svake fallforhold og svak fuktsikring ved

gjennomføring for dør.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad grunnet alder.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille og gulv på grunn grunnet det er registrert totalt avvik i stue på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, bortsett fra kjøleskap.

Kjøleskap følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og gulvvarme i u.etg.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 325,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, byggforsikring, strøm i fellesareal, felles vedlikehold og sparing.

Det er planlagt en økning i felleskostnadene, akkurat beløp er ikke fastsatt. Styreleder opplyser at det vurderes en økning på rundt 10-20% for å oppnå en tilstrekkelig sparebuffer og dekke fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Kr 12 872,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 816 609,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 266 436,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektivt tv og internett i sameiet. Leverandør av internett er Bergen Fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Zetlitzgate 10, orgnr. 924589523

Om sameiet
Sameiet er løst organisert og består av 9 seksjoner, der styreleder er ansvarlig for økonomien og betale sameiets regninger.

Forretningsfører
Åge Vallestad

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et positivt resultat på kr. 76 078,-. Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

- Det gjennomføres dugnad to ganger i året.
- Trappevask og snømåking utføres av alle. Messenger gruppe hvor dette avtales.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 924598523

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 218 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Felles, koselig bakgård.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Zetlitz' gate 10! Leiligheten ligger på Møhlenpris rett nedenfor Nygårdshøyden, her finner du alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren. Torgallmenningen er bare en kort spasertur unna, noe som gjør at alt av bykjernens restauranter, caféer og andre serveringstilbud er lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen gjøres enten på Joker Spilde (90 m) eller på Bunnpris (240 m).

Området byr på et mangfold av kulturelle tilbud med blant annet Bergen Tekniske museum og Vitalitetssenteret like ved. Nobel Bopel er nabolagets egen bydelskafé, og et naturlig samlingssted for hyggelige stunder. For kaffeelskere finner du Bergen Kaffebrenneri ved Kong Christian Frederiks plass. Kort vei til Cornerteateret med nydelig beliggenhet ved Marineholmen - en hyggelig bar med stor uteservering. På de fine sommerdagene kan du nyte den flotte badestranden på Marineholmen, eller Nygårdsparken.

Du kommer deg raskt og enkelt til både buss- og bybanestopp. Bussholdeplass ved starten av Puddefjordsbroen er kun fem minutter gange fra leiligheten. Herfra er det hyppige avganger i begge retninger. Ellers har du bybanestopp på Florida ca. syv minutter gange unna. Bybanen frakter deg til sentrumskjernen i den ene retningen og Flesland i den andre retningen.

Student? Handelshøyskolen BI og Universitetet i Bergen ligger en kort spasertur fra leiligheten. Høyskolen på Kronstad befinner seg to bybanestopp unna (fra Florida).

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Kommer til å savne den ideelle plasseringen i krysningspunktet mellom fjell, fjor og sentrum. Når det i tillegg er rolig i gatene og kort vei til park og badestrand, så er det en perfekt plassering for den som vil oppleve både naturen og bylivet i Bergen.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Opp og ned Løvstakken. Løvstien. Rundt Nordnes og gjennom sentrum. Og rundt Store Lungegårdsvann. Det siste blir fantastisk når den nye bystranden blir ferdig om noen år.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det er en god miks i bygget. Cirka halve bygget er folk på pluss/minus 30 år, og så er det en barnefamilie og to godt voksne på pluss/minus 60 år. Det er godt samarbeid og god stemning i sameiet. Møhlenpris består av mange barnefamilier og unge folk.

Litt om nærmiljøet og området generelt?
- Her har man egentlig tilgang til alt. På godværsdager kan man gå til BI-stranden, Nygårdsparken eller på fjellet. På regnværsdager kan man spasere inn til sentrum for å oppleve kulturtilbudene i Bergen. Jeg vil også fremheve hvor stille og rolig det er på Møhlenpris. Det er veldig lite trafikk og dermed er gatene fulle av folk i stedet for biler.
Jeg tror også området bare blir mer attraktivt i årene som kommer. Det bygges en ny Bystrand langs Store Lungegårdsvann. Det skal etableres en sjøpromenade i forbindelse med den nye bydelen på Dokken. Og kommunen jobber med en plan for at Møhlenpris skal bli en såkalt bilfri bydel:
https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/offentlige-planer-under-arbeid/mohlenpris-gatebruksplan

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for endring kontor-/administrasjonsbygg -/bolig, datert 16.03.2005.

Det foreligger brukstillatelse for endring - næringsbygg til bolig (to leiligheter på loft), datert 16.08.2000.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: Møhlenpris 100%
Kulturmiljø: Historisk sentrum 100%
Faresone: Luftkvalitet - rød sone 100%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør
Planstatus: 1 - Planlegging igangsatt
Saksnr: 202312694
Planområdet ved oppstart er ca. 400 daa stort. Planområdets utstrekning skal sikre handlingsrom til å planlegge for byutvikling og transformasjon av Dokken sør som også inkluderer Møhlenpriskaien.

Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten har utarbeidet forslag til gatebruksplan for Møhlenpris. Hensikten er å avklare hvordan gatene i fremtiden skal bli for å tilrettelegge for en «bilfri bydel».

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/323/8:
28.06.1929 - Dokumentnr: 910422 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2005 - Dokumentnr: 25139 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen gnr 164 bnr 345 har evigvarende rett til ferdsel, også med motorisert kjøretøy over areal tilhørende eiendommen gnr 164 bnr 323 fra bnr 345.

21.09.2005 - Dokumentnr: 31740 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2025 - Dokumentnr: 407476 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.09.2005 - Dokumentnr: 31740 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/552
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 8 til og med seksjon nr. 16
(Eiend. har tidligere vært seksjonert i 7 sek, men slettet).
Det som fremgår i seksjoneringen som seksjonsnummer 1 er seksjonsnummer 8.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at sameiet har mottatt pålegg om utbedring av pipeløpene. Det er innhentet tilbud og det er vedtatt at det skal brukes 100.000,- av innestående midler på sameierkonto og resten skal fordeles mellom seksjonene etter brøk. For denne seksjonen vil kostnaden komme på ca. kr. 5.000,-.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,57% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 2,-

Samlet skal selger betale kr. 115 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2025

Megler

Karoline Fredheim Nilssen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99597962

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Zetlitz' gate 10

Zetlitz' gate 10

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 285 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	**3 min** 0.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	**9 min** 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	**18 min** 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	**18 min** 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	**7 min** 2.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	**9 min** 0.8 km
Metis privatistskole 410 elever	**10 min** 0.8 km

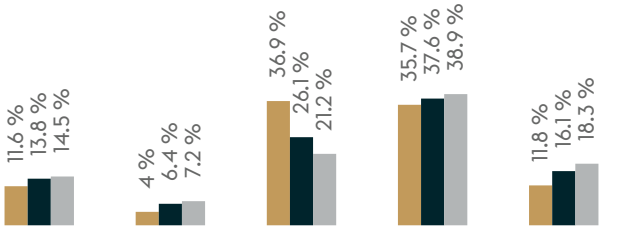
Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	**3 min** 0.2 km
Florida Linje 1	**9 min** 0.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**14 min** 1.1 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	**3 min** 0.2 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	**9 min** 0.7 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møhlenpris	2 437	1 557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Møhlenpris idrettsplass	2 min
Vitalitetssenteret, idrettshal...	3 min
Sammen Vektertorget	9 min
NEXT Bergen	9 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

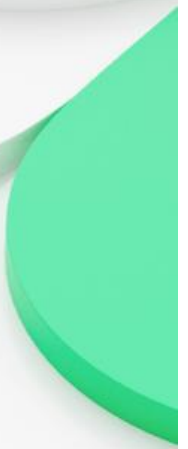


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Zetlitz' gate 10
5006 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1910
BRA: 52 m^2
BRA-i: 48 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	1	0

Supertakst
GNR: 164 BNR: 323 SNR: 8

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Zetlitz' gate 10
5006 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29906

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Kostnader gjelder for ytterligere undersøkelser. Spesielt ved døråpning mellom stue og kjøkken bør undersøkes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (TG 2)

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår (risikokonstruksjon)

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vannledninger

Oppsummering

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist (TG 2)
Stoppekran i felles bakgang ved boder.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres lekkasjesikring i fordelerskap.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Enkelte mindre sår/bruksmerker i fliser. Ellers alminnelig bruksslitasje.
TG 2 pga noe svake fallforhold og svak fuktsikring ved gjennomføring for dør (foringer er plassert helt ned mot flis, noe som vil føre til fuktopptrekk ved evt lekkasjer på badet).

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Foringer i dør bør kappes i bunn for etablering av bedre fuktsikker løsning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Synlig klemring. Kan ikke verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll.

Veggoverflater er malt med våtromsmaling fra Lady (Aqua våtrom). Veggplater mangler bunnløst for tilstrekkelig fuktsikring (TG 2).

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett må påregnes.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.4.2025	**15.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sindre Wiik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Zetlitz' gate 10, 5006 Bergen**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**164**	Bruksnr:	**323**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1910** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmurer av mur konstruksjoner. Yttervegger av murkonstruksjoner med utvendig pusset og malte fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Valmtak tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad, entré og soverom i u.etg. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Malte flater.
Tak: Malte flater samt himlingsplater på bad.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme i u.etg.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2002-2004	Leiligheten ble oppgradert med bl.a nytt kjøkken og bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	21	21	0	0	0
1. etasje	27	27	0	0	0
U. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	**52**	**48**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	21	21	0	- Trapperom/gang/soverom: 15,3 m² - Bad: 4,6 m² Takhøyde: 2,15 - 2,17m 1,1 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje	27	27	0	- Entré: 2,6 m² - Kjøkken: 6,0 m² - Stue/trapp: 16,4 m² Takhøyde stue: +/- 2,44m 2,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
U. etasje	4	0	4		- Ekstern nettingbod: 4 m²
Totalt m²	**52**	**48**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (TG 2)

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår (risikokonstruksjon)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med brannklasse B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på vinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig slitasjegrad.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Kostnader gjelder for ytterligere undersøkelser. Spesielt ved døråpning mellom stue og kjøkken bør undersøkes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Ikke godkjent rømnings fra soverom samt soverom mangler vindu. Rommet er derfor ikke godkjent som soverom lik dagens bruk.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Trapp

Beskrivelse
Trapp i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Kun kontrollert innvendig og synlig del av anlegg i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist (TG 2)
Stoppekran i felles bakgang ved boder.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres lekkasjesikring i fordelerskap.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og malte veggplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2002-2004)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Fallforhold:
20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Enkelte mindre sår/bruksmerker i fliser. Ellers alminnelig bruksslitasje.
TG 2 pga noe svake fallforhold og svak fuktsikring ved gjennomføring for dør (foringer er plassert helt ned mot flis, noe som vil føre til fuktopptrekk ved evt lekkasjer på badet).

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Foringer i dør bør kappes i bunn for etablering av bedre fuktsikker løsning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Synlig klemring. Kan ikke verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll.

Veggoverflater er malt med våtromsmaling fra Lady (Aqua våtrom). Veggplater mangler bunnløst for tilstrekkelig fuktsikring (TG 2).

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett må påregnes.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning - Opplegg for vaskemaskin - Dusjkabinett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Vegger mot badet er oppført i betong og hulltaking er derfor ikke mulig/forsvarlig.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wiik, Sindre	9578-5995-4-995371	2025-04-10 23:12:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. apr. 2025

Oppdragsnummer
19-0147/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Zetlitz' gate 10, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sindre Wiik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 924589523
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fag-elektrikeren AS byttet speil på badet i 2023. I 2025 malte jeg overflatene. I 2022 installerte jeg nytt dusjkabinett og etablert benkeplate.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2022 var det en lekkasje i yttertaket i 4. etasje. Tømrerfirmaet K. A. Løvik ordnet opp i dette, og det har ikke vært noe problem siden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Viften til badet ble reparert i 2020, og har fungert bra siden den gang.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Brannvesenet har pålagt at to pipeløp i sameiet må utbedres. Dette arbeidet skal gjøres i løpet av sommeren 2025. Sameiemøtet i mars 2025 vedtok å bruke 100.000 kroner av sameiets oppsparte midler, og så skal den resterende kostnaden deles mellom seksjonene. For denne leiligheten er kostnaden beregnet til i underkant av 5.000 kroner.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er litt skjevheter i stuegulvet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det kommer noen små skrukketroll inn i underetasjen. De dør med en gang fordi det ikke er fuktighet. Ifølge Anticimex er de helt ufarlige og gjør ingen skade, så det er ikke noe de vil gjøre med det. Det eneste man kan gjøre er å tette alle sprekker ved listene, sånn at skrukketrollene ikke kommer inn. Det siste året har jeg tettet disse sprekkene med fugemasse, og det har har ført til en betydelig reduksjon av skrukketroll. Fortsatt er det en og annen som kommer inn.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Viften på badet fungerte ikke da jeg flyttet inn. Den ble reparert i 2020 og det har ikke vært noen problemer siden.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble laget tilstandsrapport for leiligheten både i 2020 og 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er målt i tilstandsrapport både i 2020 og 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: På sameiemøtet i mars 2025 ble følgende vedtatt: "Det kalles inn til styremøte etter dugnaden (26. april 2025) for regulering av fellesutgifter." Jeg var ikke på sameiemøtet selv, men har fått opplyst at det er snakk om en oppjustering av fellesutgiftene på maksimalt fem prosent.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er planlagt en hel del boligutbygging både på Marineholmen og Dokken de neste tiårene, samt en ny bystrand ved Lille Lungegårdsvann. Det har ingen direkte påvirkning på leiligheten, men området rundt Møhlenpris blir utviklet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 19-0147/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wiik, Sindre	**2025-04-10**

Identifikasjon

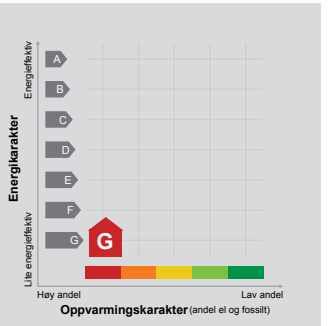
bankID Wiik, Sindre

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Zetlitz' gate 10
Postnummer	5006
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	323
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139709209
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-104286
Dato	08.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 9 150 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:

9 150 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Opplysninger fra

Sameiet

Vedtekter
Zetlitz' gate 10 boligsameie

1 Sameiets navn

Sameiets navn er Zetlitz' gate 10 boligsameie – heretter kalt Sameiet – og består av eiendommen Zetlitz' gate 10, gnr. 164, bnr. 323 i Bergen kommune som i henhold til seksjoneringen er delt i 9 – ni – boligseksjoner etter egen fordelingsliste.

2 Eiendommen

Bygg på, og tomten gnr. 164, bnr 3323 i Bergen kommune, ligger i sameie mellom de ni eierseksjoner som bebyggelsen omfatter. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

De deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av en seksjon, er fellesarealer.

Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, fellesboder og andre fellesrom.

Ledningsnett for vann og avløp frem til forgreningspunkter til de enkelte seksjoner og elektrisk ledningsnett frem til sikringsskap for den enkelte seksjon, er felles anlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Medlemskap og organisering av sameiet

En person eller juridisk enhet kan ikke bli eier av flere seksjoner uten etter samtykke fra samtlige andre seksjonseiere.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

En seksjonseier blir medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøp av seksjonen har funnet sted. Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av seksjoner. Ved andre former for overdragelse av seksjoner, for eksempel ved arv eller gave, blir den nye seksjonseier medlem av sameiet når han eller hun kan godgjøre sitt eierforhold.

Medlemskapet opphører automatisk når seksjonseier har overdratt seksjonen eller på annen måte har tapt eiendomsretten til den.

4 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 med tilhørende rettigheter, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som fremgår av vedtektenes § 3.

5 Bruken av seksjonene og fellesarealene

Den enkeltes sameier har enerett til å bruke sin seksjon 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 for. Ved tvist bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Ingen av styremedlemmene er inhabile i vedtak som gjelder fellesarealene. ~~Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.~~

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke av en sameier brukes på en slik måte at andre sameiere hindres i tilsvarende bruk. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må godkjennes av styret.

~~Det er ikke tillatt med husdyrhold av noe slag i sameiet.~~ Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

6 Vedlikehold og påkostninger

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder ~~innvendige flater på balkongen, og andre~~ arealer som sameieren eventuelt har enerett til å bruke. Den enkelte sameier har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre seksjoner, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten, fellesarealene og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig ordinært vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til fond ment brukt til standardhevning. Når avsetning til fond er vedtatt, skal beløpene innkreves sammen med ordinære felleskostnader, jf. punkt 7.

7 Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, herunder:

a) Nødvendige utgifter til ettersyn og vedlikehold av bygningskroppen ~~så~~ som yttervegger, tak, inngangsdører og fellesarealer.
b) Påkostninger på eiendommen som er i felles interesse og vedtatt med 2/3 flertall.
c) Nødvendige utgifter til ettersyn, vedlikehold, drift av felles tilkomst, uteareal, fellesrom, trapperom og heis.
d) Regnskap, revisjon og administrasjon/forvaltning
e) Felles forsikring av bygningskroppen
~~f) Eiendomsskatter og offentlige avgifter~~

Kommunen fakturerer hver enkelt seksjon direkte for eiendomsskatter og offentlige avgifter. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt og vedtektsbestemt 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst syv, og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har angitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst totredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Eventuelle styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører og revisor, har rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så tilfelle fremlegge skriftlig fullmakt.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Vedtaksdyktighet

Sameiemøtet kan fatte vedtak hvis halvparten av seksjonene er representert i person eller ved fullmektig på møtet.

9.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føre 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 dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver til holdes tilgjengelig for sameierne hos styrets formann eller på forretningsførerens kontor.

9.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelsene kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) Salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum
g) 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 enn 5 % av de årlige felleskostnadene

For vedtak om salg eller bortfeste av helle eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.6 Inhabilitet

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Dette gjelder ikke tvister om fellesareal.

9.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) fastsette budsjett for kommende år
d) velge styreleder når lederen er på valg
e) velge styremedlemmer som er på valg
f) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
g) behandle forslag fra styret og andre saker som er nevnt i innkallingen

10 Styrets oppgaver og myndighet

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre /fratredelse fra styret

~~Styret skal bestå av 3 medlemmer.~~ Styret består av et medlem fra hver seksjon, til sammen 9 medlemmer.
Styret velges ved at hver seksjon melder et styremedlem og eventuelt et varamedlem til sameiemøtet. Styrets leder og nestleder velges særskilt, blant styrets medlemmer. ~~Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.~~

Et styremedlem fratrer automatisk når den seksjonseier som dette styremedlemmet representerer har overdratt seksjonen eller på annen måte har tapt eiendomsretten til den. Nye medlemmer i sameiet skal melde sin representant inn til styret, og denne blir ved dette en del av styret fra det tidspunkt.

Hver seksjon kan bytte ut sin styrerepresentant ved å melde dette til styret, men styret kan nekte å godkjenne utbyttingen hvis denne skjer oftere enn en gang i kalenderåret.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for ~~det enkelte styremedlem~~ styreleder og nestleder. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er ~~et styremedlem~~ styreleder og nestleder valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er tilstede, og det ikke er valg noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret ~~er vedtaksført~~ kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøtet, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

11 Mindretallsvern

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.

12 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrigere brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

15 Vedtektsendringer

Disse vedtekter er fastsatt av ~~Willberg Eiendom AS~~ Sameiet, og er bindende for den enkelte seksjonseier inntil endring besluttes i ~~ordinært~~ sameiermøte. Vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall.

16 Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner.

Innkalling til sameiermøte i Zetlitzgate 10

Tirsdag 12.mars 2025 kl. 18.00

Sted: seksjon 11, Åge Vallestad
Orientering om årsregnskap m.m

Forslag til saksliste sameiermøte:

1. **Godkjenning av innkalling**
2. **Godkjenning av dagsorden**
3. **Godkjenning av referat fra sameiermøte 23.10.24 (følger vedlagt)**
4. **Godkjenning av årsregnskap 2024 (følger vedlagt)**
5. **Orientering om sameiets økonomi**
6. **Reparasjon av pipeløp – forslag til fordeling av kostnader ved reparasjon**
7. **Dugnad**
8. **Rydding i sykkelbod – alle må gi beskjed om de har sykler i boden**
9. **Eventuelt**

De som ikke kan møte selv, kan gi skriftlig fullmakt til styreleder til å stemme på den fraværende sameiers vegne. Flere forslag som ønskes behandlet under punkt 9 bes innsendt innen 10. mars.

Vel møtt til sameiermøte onsdag 12. mars 2025 kl. 18.00

Bergen, 02. mars 2025

Med vennlig hilsen for styret

Åge Vallestad
(sign)

- **Denne innkalling vedlagt regnskap sendes pr. e-post til alle sameiere. Vi ber om at alle bekrefter om de møter ved å sende en e-post i retur. Særlig gjelder det de sameiere som bor utenbys.**

- **I tillegg blir innkalling og regnskap slått opp på tavle i gangen i 1. etasje.**

Endring av e-post adresse meldes til: valdez@bgnett.no

Oppdatert e-postliste:

		Seksjonseiere:
Seksjon 8	Sindre.wiik@ba.no	Sindre Wiik
Seksjon 9	helene_asb@outlook.com	Helene Asbjørnsen
Seksjon 10	sasannoor@hotmail.com	Sasan Noorbakhsh
Seksjon 11	valdez@bgnett.no	Åge Vallestad
Seksjon 12	audfjeld@gmail.com	Aud Fjeld
Seksjon 13	ted-ha@online.no	Ted Haugen
Seksjon 14	rannveig.lohne@gmail.com	Ranveig Lohne
Seksjon 15	marensolberg@hotmail.no	Maren Solberg
Seksjon 16	laura.aadland96@gmail.com	Laura Aadland

6. Reparasjon av pipeløp
Piper og pipeløp hører juridisk inn under sameiets felleseie.

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Etter pålegget vi mottok i 2024 om utbedring av pipeløpene fra brannvesenet, er sameiet forpliktet til å utbedre disse av hensyn til felles brannsikkerhet.

Vi har fått inn to pristilbud på reparasjon av pipeløpene fra følgende tilbydere:
1. Varmefag: 154.000,- inkl. MVA|
2. Knudsen og Olsen: 125.000,- inkl. MVA

Stipulert beløp for reparasjon: **150.144,- inkl. MVA**

Forslag til finansiering:
Foreslått bekostning av reparasjon av pipeløpene fordeles etter sameiets fordelingsnøkkel for fellesutgifter.

Det foreslås at vi bruker 100.000, - av innestående midler på sameierkonto, og fordeler **50.232, -** på seksjonseiere etter same brøk som brukes for å regne ut fellesutgiftene.

Dette gir følgende engangsbeløp pr. seksjonseier:

Seksjon 8:	53m2	4.823, -
Seksjon 9	55m2	5.005, -
Seksjon 10	66m2	6.006, -
Seksjon 11	63m2	5.733, -
Seksjon 12	75m2	6.825, -
Seksjon 13	63m2	5.733, -
Seksjon 14	75m2	6.825, -
Seksjon 15	50m2	4.550, -
Seksjon 16	52m2	4.732, -
Totalt:	552m2	50.232, -‘

Sameiet stemmer over forslaget.

SAMEIET ZETLITZ GATE 10 – ÅRSREGNSKAP FOR 2024

INNGÅENDE BALANSE:	**50.888,-**
INNTEKTER 2024:	
Innbetalt fra seksjonene:	176.845,-
Overskudd fra Gjensidige:	3.980,-
SUM INNTEKTER:	**180.825,-**
+	
UTGIFTER 2024	
Forsikring:	40.237,-
Telenor:	57.895,-
Strøm fellesareal:	3.045,-
Utgifter elektriker:	2.655,-
Overføring:	435,-
Omkostninger :	480,-
SUM UTGIFTER:	**104.747,-**
UTGÅENDE BALANSE:	**126.966,-**

BERGEN 21.01.25

For sameiet

Åge Vallestad
(sign)

Referat fra sameiermøte i Zetlitz gate 10

Onsdag 23. oktober 2024 kl. 19.00

Sted: seksjon 11, Åge Vallestad

Orientering om årsregnskap m.m

Saksliste sameiermøte:

1. **Godkjenning av innkalling**
2. **Godkjenning av dagsorden**
3. **Godkjenning av referat fra sameiermøte 09.11.23 (følger vedlagt)**
4. **Godkjenning av årsregnskap 2023 (følger vedlagt)**
5. **Orientering om sameiets økonomi**
6. **Reparasjon av pipeløp**
7. **Eventuelt**

Fremmøtte:
Seksjon 8 Sindre Wiik
Seksjon 9 Helene Asbjørnsen
Seksjon 11 Åge Vallestad
Seksjon 12 Aud Fjeld
Seksjon 14 Ranveig Lohne

Fullmakt: Åge Vallestad har fullmakt fra følgende seksjoner:
Seksjon 10 Sasan Noorbakhsh

Ikke fremmøtte:
Seksjon 13 Ted Haugen
Seksjon 15 Maren Solberg
Seksjon 16 Laura Aadland

Oppdatert e-postliste:		**Seksjonseiere:**
Seksjon 8	Sindre.wiik@ba.no	Sindre Wiik
Seksjon 9	helene_asb@outlook.com	Helene Asbjørnsen
Seksjon 10	sasannoor@hotmail.com	Sasan Noorbakhsh
Seksjon 11	valdez@bgnett.no	Åge Vallestad
Seksjon 12	audfjeld@gmail.com	Aud Fjeld
Seksjon 13	ted-ha@online.no	Ted Haugen
Seksjon 14	rannveig.lohne@gmail.com	Ranveig Lohne
Seksjon 15	marensolberg@hotmail.no	Maren Solberg
Seksjon 16	laura.aadland96@gmail.com	Laura Aadland

1. **Godkjenning av innkalling**
   Godkjent som fremlagt.
2. **Godkjenning av dagsorden**
   Godkjent som fremlagt.
3. **Godkjenning av referat fra sameiermøte 09.11.23 (følger vedlagt)**
   Godkjent som fremlagt.
4. **Godkjenning av årsregnskap 2023 (følger vedlagt)**
   Godkjent som fremlagt.

SAMEIET ZETLITZ GATE 10 – ÅRSREGNSKAP FOR 2023

INNGÅENDE BALANSE:	**12.835, -**
INNTEKTER 2023:	
Innbetalt fra seksjonene:	150.840,-
Overskudd fra Gjensidige:	3.754, -
SUM INNTEKTER:	**154.594,-**
UTGIFTER 2023	
Forsikring:	37.179,-
Telenor:	72.894,-
Strøm fellesareal:	4.747,-
Overføring:	1.241,-
Omkostninger :	480,-
SUM UTGIFTER:	**116.541,-**
UTGÅENDE BALANSE:	**50.888,-**

5. **Orientering om sameiets økonomi**
   Innestående på kontor pr. 23.10.2024: **127.455,84**
6. **Reparasjon av pipeløp**
   Aud orienterer om pålegg fra brannvesenet om utbedring av byggets to pipeløp. Det er hentet inn 3 anbud på arbeidet. Alle firmaene har vært på befaring, og det legges til grunn at pristilbudet inneholder alt nødvendig arbeid i forbindelse med utbedringen av pipeløpene.
   1. Varmefag: 123.000,- eks. MVA|
   2. Knudsen og Olsen: 100.000,- inkl.MVA
   3. Arthur Thoresen: 184.000,- eks. MVA

A. Vi går gjennom vedtektene, og ser på om dette arbeidet kommer inn under nødvendig vedlikehold som bekostes av sameiet. Er piper felles boligmasse? Åge Vallestad undersøker dette.

B. Det undersøkes også om hvem som har mulighet til å koble oss på pipeløpene, og hvem som er interesserte i å benytte dem. Aud kontakter eierne av seksjon 10 (Sasan Noorbakhsh) og seksjon 16 (Laura Aadland) om dette. Aud Fjeld undersøker dette

C. Det settes opp et forslag til hvordan vi skal bekoste finansieringen av oppussingen av pipeløpene.

7. Eventuelt

Ingen saker fremlagt.

Bergen, 23. oktober 2024

For styret i Sameiet Zetlitz gate 10

Åge Vallestad
Styreleder

Aud Fjeld
Nestleder

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/323/0/0
Utlistet 07. april 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingar 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

Pålideligheten 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
260968223	Grunneiendom	0	Ja	218,5 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Møhlenpris	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,1 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
8930000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL N	3	190930048
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	3	190710209
8940000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL O	3	190930049
11840000	30	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	3	202412318
63090000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 346 MFL., MØHLENPRIS SKOLE	3	201222881
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
15790000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 420 OG 1392 MFL., MØHLENPRIS VITALITETSSENTER M.M., WOLFFS GATE 12X	3	200001229
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/405	139277228-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	29.01.2025	202415204
164/298	139276523-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	01.11.2023	202314993
164/409	139277252-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	15.08.2023	202313432

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 07. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

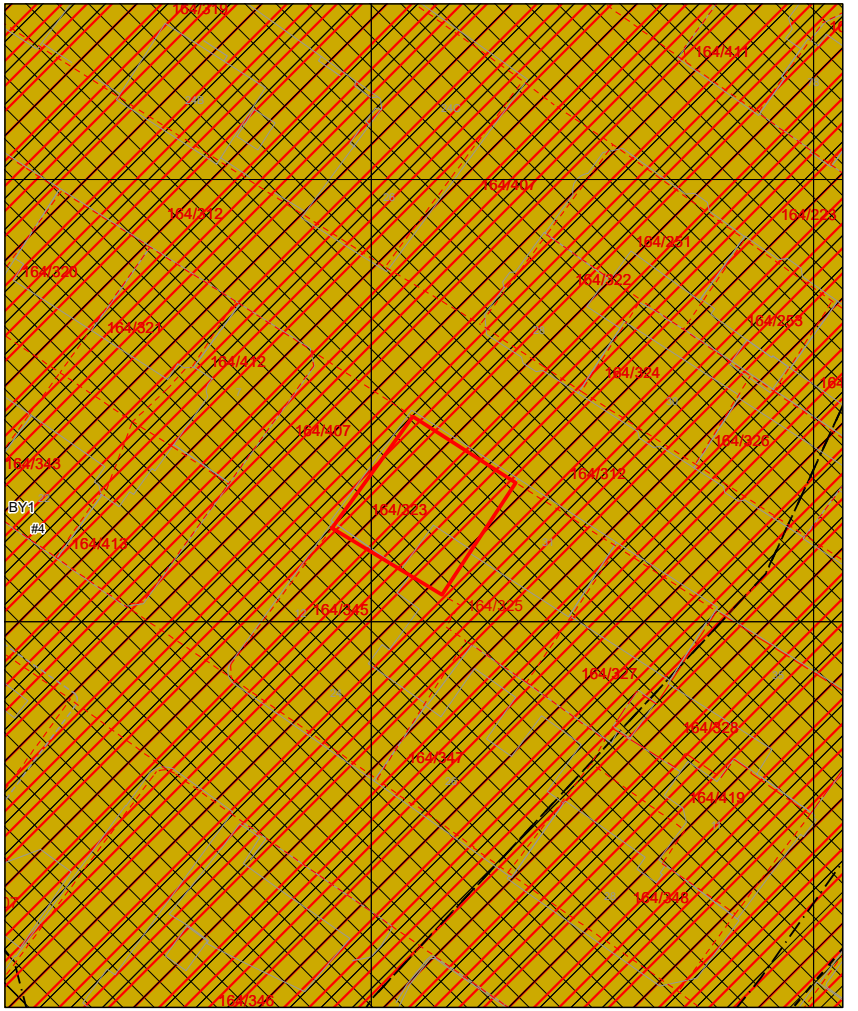
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 07.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/323/0/0
Adresse: Zetlitz' gate 10 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Bestemmelsegrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone gul

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

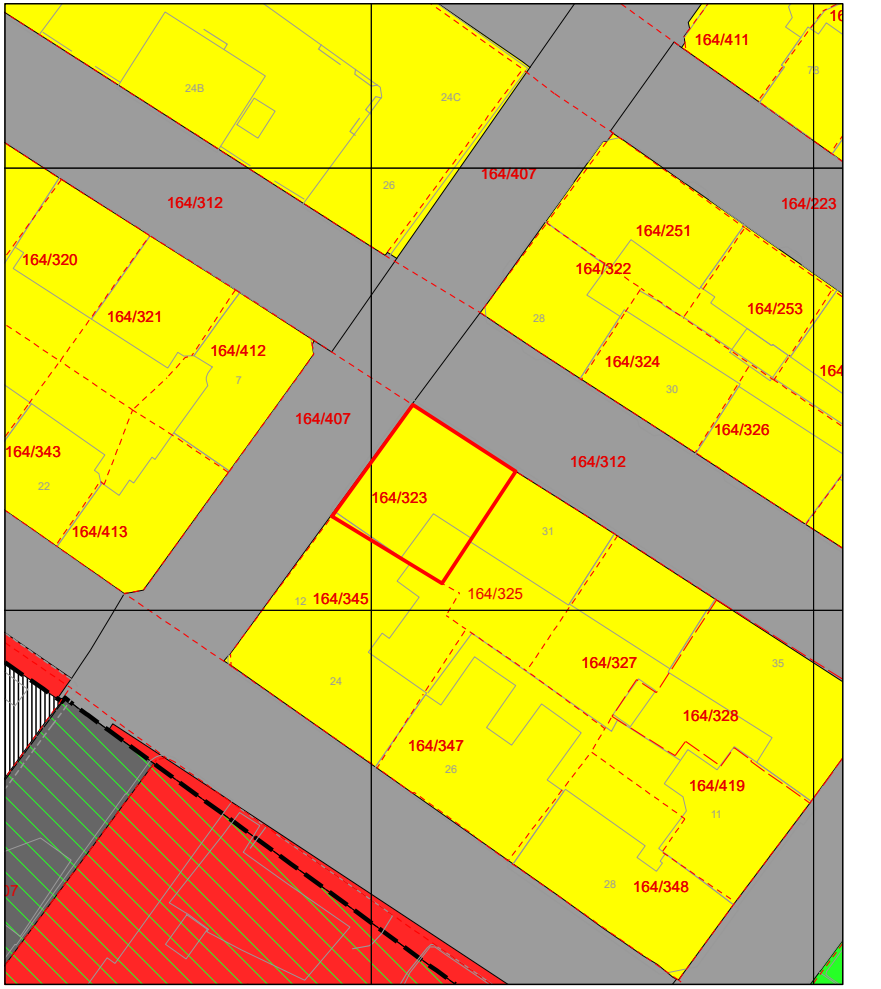
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:500
Dato: 07.04.2025

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/323/0/0
Adresse: Zetlitz' gate 10 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)


Vegareal (N)


Fotgjengerstrøk (N)

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Willberg Eiendom as
Thormøllensgate 24
5006 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199920766/15 RUBI	BYG – 5210	16.03.2005

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

Gnr 164	Bnr 323
Tiltakets adresse	Zetlits gate 10
Tiltakets art	Endring Kontor-/administrasjonsbygg - /bolig
Tiltakshaver	WILLBERG EIENDOM AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 16.03.05.

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

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 199920766.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

RETT FOTOKOPI BEKREFTES
ERNST G. HANSEN
ADVOKAT

Hans Frugård
seksjonsleder

Rune Birkeland
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 199920766

Side 1 av 1

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

WILLBERG EIENDOM AS
THORMØLLENSGATE 24
5006 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199920766/12 RUBI	BYG-5210	16. august 2000

BRUKSTILLATELSE
Jfr. plan- og bygningslovens § 99 nr. 2.

Gnr 164	Bnr 323
Tiltakets adresse	ZETLITZ GATE 10
Tiltakets art	Endring - Næringsbygg til bolig
Tiltakshaver	WILLBERG EIENDOM AS

Brukstillatelsen gis etter anmodning fra kontrollansvarlig foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

Følgende deler av tiltaket: To leiligheter på loft.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til Saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Rune Birkeland
overingeniør

Kopi; Runi as

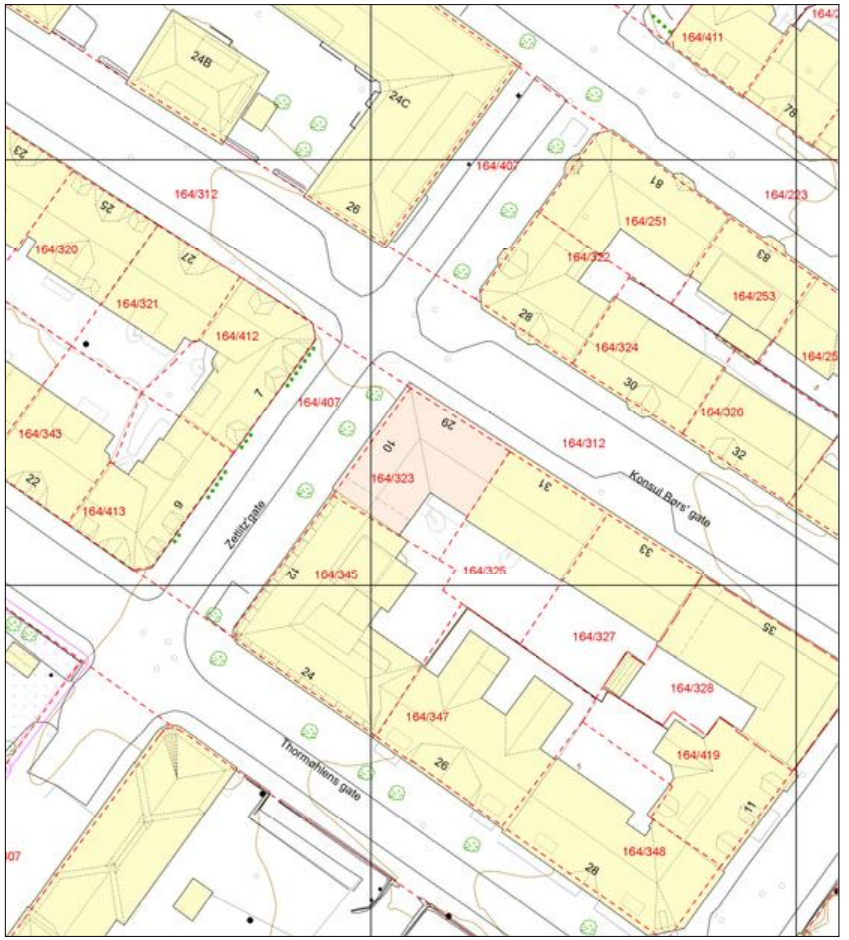
Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

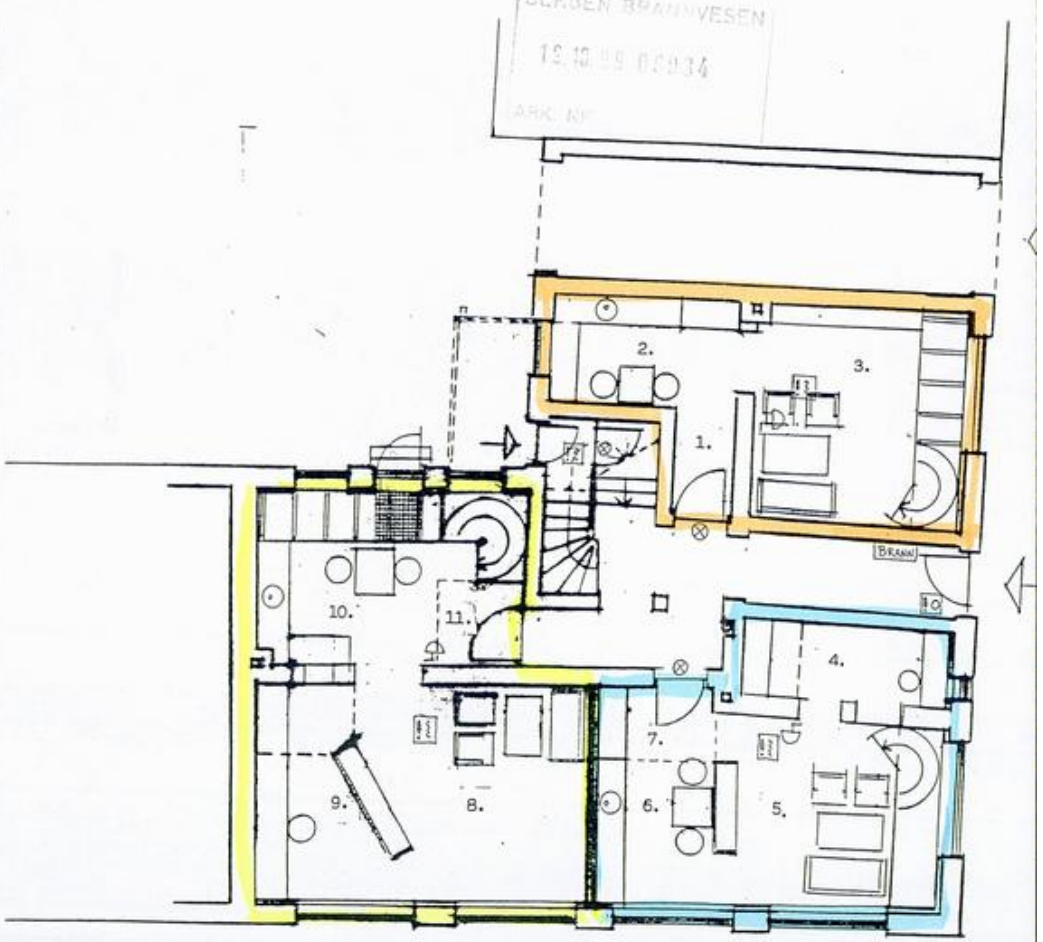
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 07.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/323/0/8
Adresse: Zetlitz' gate 10, 5006 BERGEN



BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Del.nr. 1
02.JUN 99*990776
Kontor/saksbeh. Byggesaksavdelingen

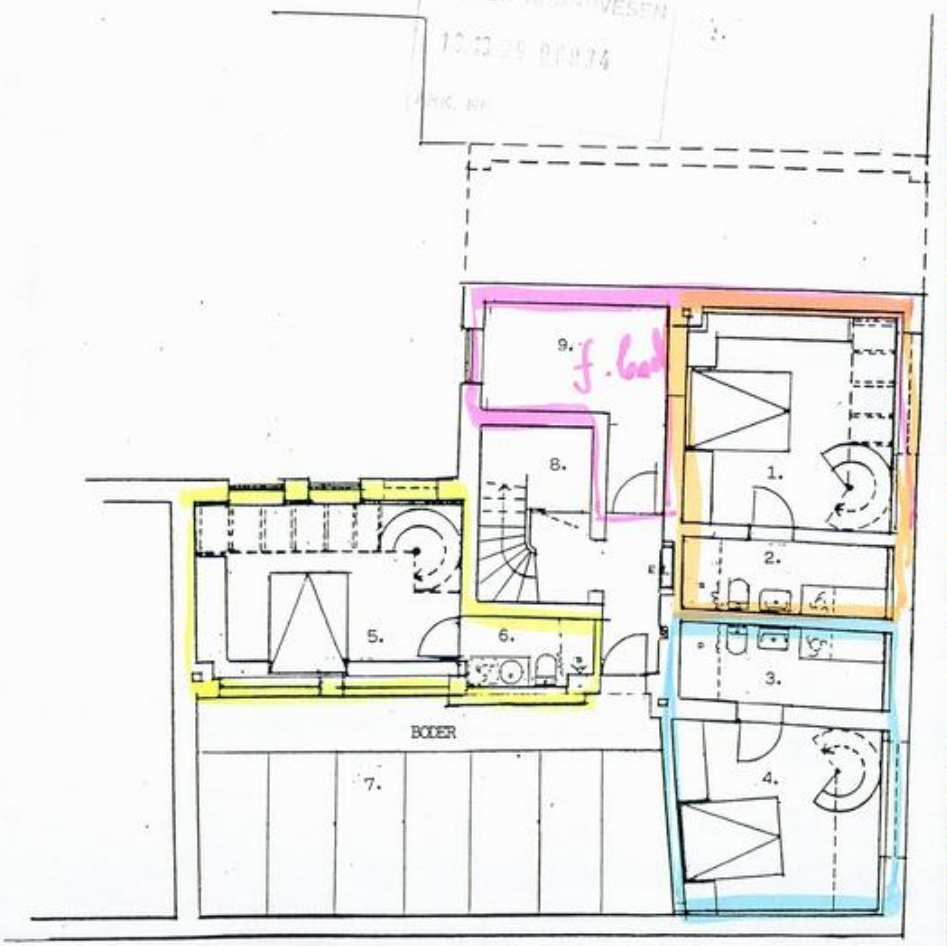
BERGEN BRANNVESEN
19.10.99 02934
ARK. NR



ENDRING ZETLITZ GATE 10 PLAN 1.ETG. MÅL 1 : 100
DATO 20-03-99

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr. 1
02. JUN 99*990776
Kontorseksped.
Byggesaksavdelingen

BERGEN BRANNVESEN
10.12.98 87934



ENDRING ZETLITZ GATE 10 PLAN U-ETG. MÅL 1 :
DATO 20-03

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 19-0147/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Zetlitz' gate 10 5006 BERGEN

Betegnelse: Gnr 164, bnr 323, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no