

Daniel Hansens gate 9

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



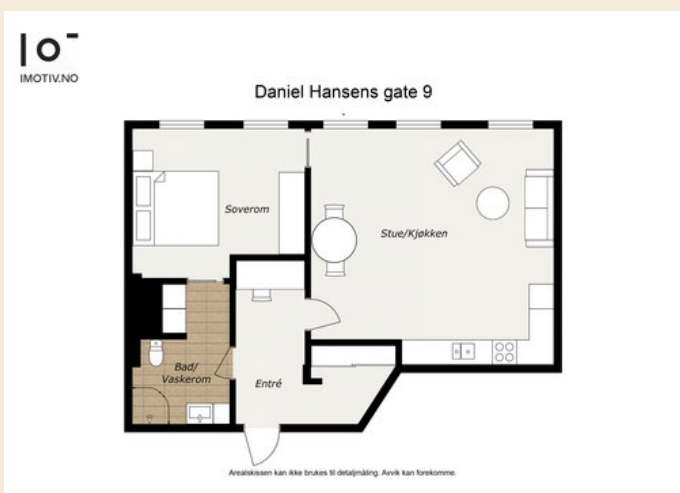
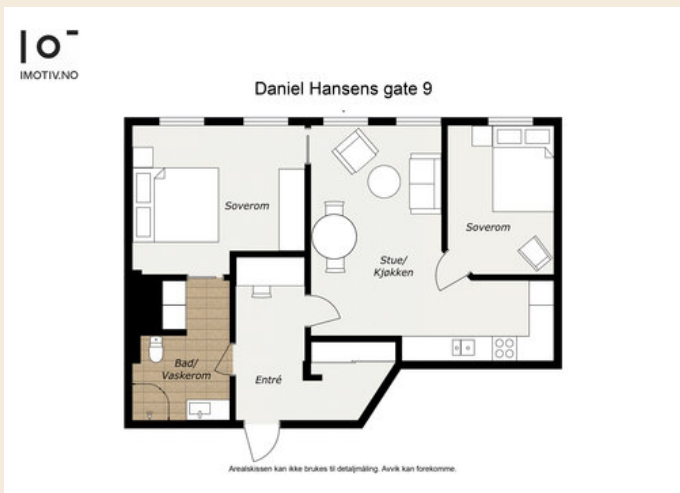


Velkommen til

Daniel Hansens gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
99	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Innbydende 3-roms selveier i ettertraktet, sentral gate! Heis, lave felleskostnader og mulighet for utleie.

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	106 130,-
Totalpris	4 296 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 940,-
BRA-i	58 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1914
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Sjarmerende selveierleilighet i en trivelig brosteinsgate på Nygård. Her får du gleden av å bo med nærhet til flere spisesteder, dagligvare, kjøpesenter, parker, treningssenter og kollektivt - perfekt for den urbane typen.

- Supert førstegangskjøp eller utleieobjekt
- Tv/nett inkl. i de lave felleskostnadene
- Trapepfri adkomst via heis
- Vegger og tak er nymalt i 2025
- God takhøyde på 2,66m i stuen
- To gode soverom - lei ut et rom skattefritt som betaler ned deler av ditt boliglån
- Ekstern bod på 3 m²

I gangavstand:

- Rema 1000 og Kiwi
- Bybanen og SATS
- Bergen Storsenter og Bergen busstasjon
- Torgallmenningen
- Flere studieinstitusjoner som BI, UiB m.m.

Daniel Hansens gate 9



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.















Praktisk on-suite-løsning med adgang til badet direkte fra hovedsoverrommet og entréen



- Helfliset bad på 6,5 m² -

- Lun og komfortabel gulvvarme sørger for en behagelig start på dagen -





- Leiligheten ligger fint i byggets 4. etasje og har enkel tilkomst med heis-
passende alle livsfaser! -



- Her er det gode muligheter for parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området -

- Leiligheten ligger i hjertet av Bergen sentrum, kun fem minutters gange fra Bergen Storsenter -



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0342/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Daniel Hansens gate 9, 5008 BERGEN
Gnr 164, bnr 1287, snr 22 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Lisbeth Johanna Bringebøen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
104 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

106 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 296 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 308 830,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. 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 garderober, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer også en ekstern bod på 3m² i 1. etasje.

Parkering

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

Boligen ligger i sone 1, sentrum:
Bil 1: Kr. 582,- per måned.
Bil 2: Kr. 873,- per måned.
For firmabil koster det kr. 1 590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 17.11.2025, og kan endres.

Modernisering og påkostninger

2025:

- Malt tak og alle vegger

Sammendrag selgers egenerklæring

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. Oppført lettvegg ved etablering av ekstra soverom.

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

- Ja. Det er byttet aggregat til ventilasjonsanlegget i november 2025.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

- Ja. Styret sendte ut en epost 2. okt. 2025 om rehabilitering av sameiet som vil øke fellesutgiftene og fellesgjelden.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Sperretak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tiltandsgrad 2:

- Elektrisk.
- Varmtvannsbereder.
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger:

- Keramisk platetopp
- Steikeovn

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

C - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Boligen har følgende ventilasjon:

- Balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 056 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Sameiet har inngått Norgespris på strøm.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 940,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv/internett, felles byggforsikring, driftskostnader og felles vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Kabel-tv og internett kr. 580,-
- Fellesutgifter kr. 2 360,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke i årene fremover på bakgrunn av arbeidet som gjøres i sameiet.

Kommunale avgifter

Kr 9 511,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr. 9 511,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 5 043,- pr. 01.01.2025

Prognose for eiendomsskatt er kr. 5 043,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 960 705,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 842 819,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Pianofabrikken, orgnr. 988593192

Om sameiet

Sameiet Pianofabrikken består av 46 boseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er lokalisert mellom Grieghallen og St. Jakobs Plass i Bergen sentrum.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har pt. ikke lån.

Styreleder opplyser at sameiet skal ta opp et lån på totalt 11 millioner kroner ifm. diverse arbeid i sameiet. Av dette vil det bli tatt opp ca. 3 millioner kroner i 2025 og ca. 8 millioner kroner i 2026. Som følge av dette vil fellesgjelden øke med ca. kr. 250 000,- for denne seksjonen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et positivt resultat på kr. 205 268,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter en hver tid å følge gjeldene vedtekter og husordensregler i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP765346

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 071 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at 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

Leiligheten har attraktiv beliggenhet midt i Bergen sentrum. Her finner du alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren. Du går til Torgalmeningen på 12 minutter fra leiligheten, noe som gjør at alt av bykjernens restauranter, kafeer og andre serveringstilbud er lett tilgjengelig. På varme sommerdager er det også fint å spasere bort på Verftet hvor det er uteservering i sjøkanten.

Om du er glad i tur og natur er det kort vei til det meste du trenger. Det bare noen minutters gange til den nydelige Nygårdsparken som også har fine turstier. Turstien i Nygårdsparken glir videre inn i den populære turstien rundt Store Lungegårdsvannet. Om du foretrekker brattere terreng er byfjellene lett tilgjengelig. For den som ønsker å trene innendørs er det mange fine alternativer. Fra leiligheten er det kort vei til Studentsenteret hvor det er både treningssenter, idrettshall og svømmehall. I tillegg er det et rikt utvalg av treningssentre i bykjernen.

Eiendommen har meget sentral beliggenhet i forhold til mangfoldige arbeidsplasser og de fleste av Bergens utdanningstilbud. Fra eiendommen spaserer du på noen minutter til de fleste av fakultetene til UIB. I tillegg er det

kort gange til "Media City Bergen" og Marineholmen med utallige arbeidsplasser. Her finner du også Handelshøyskolen BI. Om du skal til Høyskolen på Vestlandet er det kun kort vei til nærmeste bybanestopp, mens det gode kollektivtilbudet i sentrum enkelt tar deg til både Haukeland Sykehus, Odontologen og Handelshøyskolen.

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?

- Jeg kommer til å savne å ha nærhet til et livlig sentrum og det store utvalget av spisesteder. Jeg kommer til å savne bare det å bo midt i byen, å ha gangavstand til alt og det at byfjellene ligger i umiddelbar nærhet med flotte turområder på Fløyen og Ulriken.

Hvilke er dine favoritter i nabolaget?

- Fløyfjellet er min favoritt, men det er også nydelig å ta en kveldstur rundt omkring fra leiligheten, som for eksempel Nygårdsparken og Nordnes.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?

- Det er kun 5 minutters gange til Bergen Busstasjon som er knutepunktet for all busstrafikk og bybane.

Hvordan er nabolaget?

- Det er et trygt, godt og koselig nabolag. Jeg føler at hele byen er nabolaget, da det er så korte avstander til alt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, 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.

Det foreligger ferdigattest for:

- Bruksendring bolig datert 17.07.2014.
- Endring kontor-/administrasjonsbygg datert 08.07.2003.
- Endring datert 03.07.1990.
- Endring datert 21.02.1990.
- Vindusendring datert 10.07.1985.
- Ominnredning av 3. etasje datert 12.08.1980.
- Bruksendring datert 11.06.1979.
- Ominnredning til undervisningsrom i 2. og 6. etasje datert 03.07.1978.
- Bruksendring, ominnredning i 6. etasje datert 03.09.1976.
- Ominnredning av tidligere produksjonslokale datert 11.05.1973.
- Innredning av to stk. wc-er datert 10.09.1955.
- Forandring av inngang til verksted i kjeller datert

26.09.1951.

- Utskifting av to sentralvarmekjeler med montering av oljebrenner på de nye datert 17.09.1949.
- Installasjon av et vannklosett datert 22.02.1949.
- Innredning av et sprøytelakerrom under forbehold av at et sprøytelakerrom datert 08.09.1948.
- Innredning av spiserom i 6. etasje datert 23.10.1947.
- Innredning av støperi i tidligere garasjebygning datert 25.07.1947.
- Innredning av kontorer i 3. etasje datert 08.02.1938.
- Installasjon av gassfyret kjel i vulkaniseringsverksted datert 30.03.1936.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:

- Det er satt opp en vegg i stuen for å etablere et soverom til, og soverom 2 er derfor opprinnelig byggemeldt som stue, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 164 bnr 1287, Nedre Nygård, kvartal 11, ikrafttrådt 02.04.2001, regulert til bolig/forretning/kontor.

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Kulturmiljø - Nygårdshøyden - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Helikopterstøy, Nygårdstangen, gul sone - berøringsgrad 1,2%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- Planid: 66410000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 859 mfl., Lars Hilles gate-Nygårdsgaten. Saksnr.: 202220592. Planen gjelder detaljregulering for et område på ca. 4,1 daa på Nedre Nygård mellom Lars Hilles gate og Nygårdsgaten. Planens hovedformål er sentrumsformål hvor formålene kontor, forretning, tjenesteyting, bevertning og bolig inngår. Forslagsstillers intensjon er å legge til rette for et kontorbygg med publikumsrettet virksomhet i form av kantine/restaurant/kafé på bakkeplan. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i byggeperioden.
- Planid: 71220000 - Bergenhus. Gnr 164 bnr 810 mfl.,

Griegkvartalet. Saksnr.: 202220704. Formålet med planforslaget er å etablere et nytt kulturhus og utvikling av Edvard Griegs plass. En detaljreguleringsplan for arenaklyngen Griegkvartalet omfatter etablering av en musikkteatersal og -scene, tett tilknyttet Grieghallen. Edvard Griegs plass ønskes samtidig utviklet til et samlende byrom, kombinert med adkomst til både Grieghallen og det nye musikkteateret. Nygård skole er ønsket inkludert som en forlengelse av dette byrommet, og det er foreslått å åpne opp den lave fløyen langs Nina Griegs gate for å kunne skape en visuell og fysisk forbindelse mellom Grieghallen og det innvendige portrommet på Nygård skole. Dersom prosjektet blir vedtatt, må kjøper påregne økt trafikk og støy i byggeperioden.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 164/818 - Nygårdsgaten 39 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr.: 202514260.

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

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/164/1287/22:

Tinglyst 15.02.1918 - Dokumentnr: 905831 -

Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et skur

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1287

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 09.05.1924 - Dokumentnr: 901302 -

Erklæring/avtale

Felles portrom

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1287

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 13.03.1925 - Dokumentnr: 901622 -

Erklæring/avtale

Best. om kum

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1287

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.06.1930 - Dokumentnr: 904782 -

Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. et skur

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1287

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 22.11.1958 - Dokumentnr: 10155 -

Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. et trinn i fortau

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:1287

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede, som har fått bygningsmyndighetenes tillatelse til å anbringe dør i forhåndenværende vindu i eiendommen Daniel Hansens gate 9, og nedfelle et trinn i utenforliggende fortau i samsvar med byggeanmeldelse av 26. oktober 1950, vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere å være ansvarlig for nedtrinnet og igjenfylle dette når som helst kommunen måtte forlange det. Kommunen er uten ansvar for vannansamling i nedtrinnet.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 15.04.2002 - Dokumentnr: 11503 - Seksjonering

Snr: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/3180

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

Styreleder opplyser at sameiet er i full gang med rehabilitering av bygget. Dette innebærer skifting av vinduer i front, fasadevask i front, skifte av ventilasjonsanlegg, skifte av brannvarslingsanlegg og maling av fasaden på baksiden. Styreleder opplyser videre at det vil bli tatt opp et lån på 11 millioner kroner, hvor ca. 3 millioner kroner vil bli tatt opp i 2025 og resterende ca. 8 millioner kroner vil bli tatt opp i 2026. Som følge av dette vil fellesgjelden øke med ca. kr. 250 000,- for denne seksjonen. Ifølge styret vil felleskostnadene for denne seksjonen økes slik de neste årene:

- 2026: kr. 2 950,-
- 2027: kr. 3 540,-
- 2028: kr. 4 071,-
- 2029: kr. 4 275,-
- 2030: kr. 4 403,-
- 2031: kr. 4 535,-
- 2032: kr. 4 671,-
- 2033: kr. 4 764,-

- 2034: kr. 4 860,-

Det gjøres oppmerksom på at endringer kan forekomme.

Selger opplyser at lampen over kjøkkenbenken ikke fungerer. Stikkontakten til lampen fungerer, men ikke selve lampen.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 meglere, 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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 budforhøvelser 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 deknings salg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,3% av salgssum (min. kr. 45 000,-)

Grunnpakke leilighet kr. 10 000,-

Markedspakke kr. 24 900,-

Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Informasjon forretningsfører - BOB kr. 4 050,-

Samlet skal selger betale kr. 130 220,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

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 21. november 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Daniel Hansens gate 9

Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	11 min 🚶 1 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....) 176 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 🚶 2.8 km
Bergen Private Gymnas	2 min 🚶
Metis privatist skole 410 elever	2 min 🚶 0.2 km

Offentlig transport

🚶 Strømgaten Linje 86	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Nygård Linje 1	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 🚶 0.5 km
🚶 Bergen Flesland	20 min 🚶

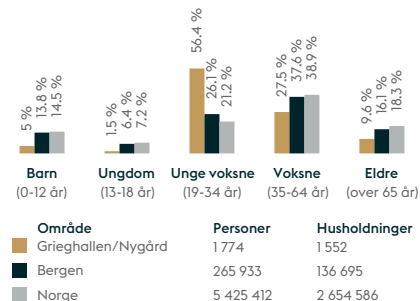
Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min 🚶
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 🚶 0.7 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lars Hilles Gate	2 min 🚶
Kiwi Strømgaten	3 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 61/100

Naboskapet
Høflige 43/100

Primære transportmidler

- Gående
- Bybane

Sport

🚶 Bergen maritime vid. skole	5 min 🚶
🚶 Studentsenterets idrettshall	7 min 🚶
🚶 SATS Bergen LHG	4 min 🚶
🚶 NEXT Bergen	4 min 🚶

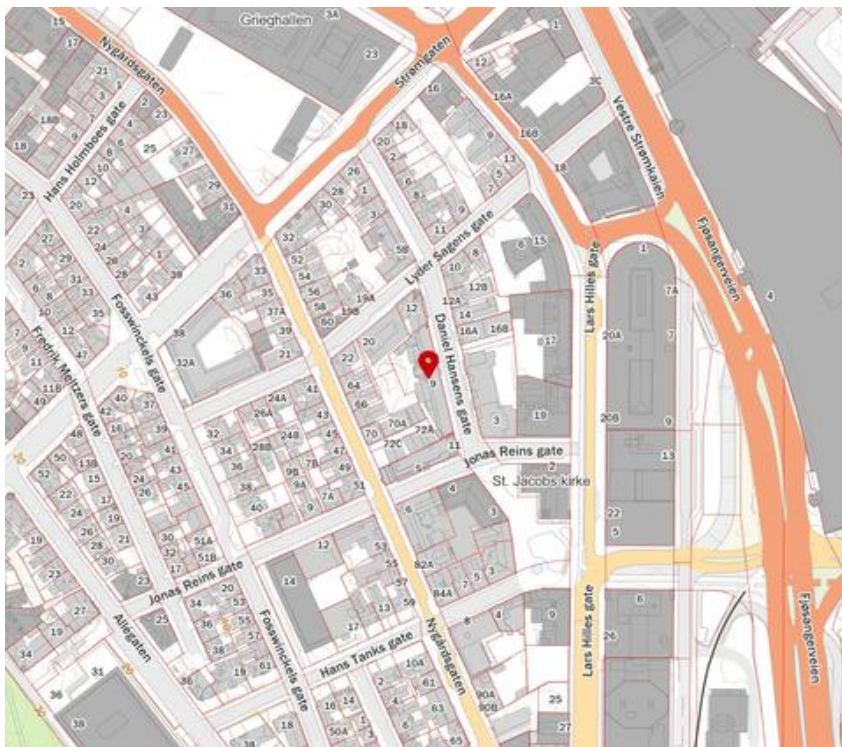
«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Aktivitetsstilbud
Bra 75/100

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Daniel Hansens gate 9 5008 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1914

BRA: 61 m²

BRA-i: 58 m²

Rapportdato: 13.11.2025 (Gyldig til 13.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 164 BNR: 1287 SNR: 22

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Daniel Hansens gate 9
5008 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. 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/37815>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TG 2 pga manglende dokumentasjon.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga noe svakt fall.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.11.2025

Rapportdato
13.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lisbeth Johanna Bringebøen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaringsdato. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Thomas Frøyen

Telefon: 40099909

Firma: Frøyen Takst AS

Epost: thomas@froyentakst.no

Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke



Profilbilde

Om bygnings sakkyndig:

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, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Daniel Hansens gate 9, 5008 Bergen

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 164

Bruksnr: 1287

Festenr:

Seksjonsnr: 22

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1914 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av betong. Sperretak tekket med takstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte miljøstrier.

Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2001 Bygget ble renoveret ifm etablering av leiligheter (Kilde: Eldre takst)

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

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 byggeteknisk 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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke bodre 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. Rombenevnelser 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)
4. etasje	58	58	0	0	0
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	61	58	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	58	58	0	- Entré: 6,8 m ² - Bad: 6,5 m ² - Soverom 1: 13,5 m ² - Stue/kjøkken: 20,4 m ² - Soverom 2: 7,1 m ² Takhøyde stue: 2,66m 3,7 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje	3	0	3		
Totalt m²	61	58	3		

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 garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/40db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2001)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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 befaringdagen.	
Alminnelig bruksslitasje. Eier opplyser at det er planlagt utskifting av vinduer i 2026.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.3 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 profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.	
Integrerte hvitevarer:	
- Keramisk platetopp	
- Steikeovn	
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.	

6.4 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 ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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
Det er planlagt oppgradering av brannvarslingsanlegg.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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
<p>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</p> <p>Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).</p> <p>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.</p>	

6.6 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?	Nei
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-1
<p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p>	

6.7 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
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 montert etter 01.01.1999 (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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad

Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2001	
Størrelse	
115 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nylig skiftet ventilasjonsaggregat.	
Når var siste service på anlegget?	
Gjennomført kanalens	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det er avtrekk fra bad og kjøkken samt tilluft til stue.
Arbeid pågår med utskifting av ventilasjonsaggregat.
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Annlegget er avslått på befaringsdagen pga pågående arbeid.

6:10 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.
(2001)

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?

Ja

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?

Nei

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:

15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Eier har etter befaring laget drenering under gulvskinne slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen vil renne mot sluk.

Overflater med alminnelig bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler montering av dusjkabinett for bedre fuktsikring. Grunnet alder på badet bør det påregnes renovering i nær fremtid.

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	
<p>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.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Gulvmontert toalett	
- Benkeskap med servant	
- Opplegg for vaskemaskin	
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
- Varmtvannsbereder	
- Dusjhjørne	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Ventilasjonsanlegg i blokken var avslått på befaringdagen og derfor ikke testet.	

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
<p>Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.</p> <p>Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, 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.</p>	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Bringebøen, Lisbeth Johanna

9578-5993-4-3108084

2025-11-18 19:33:32



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
18. nov. 2025

Oppdragsnummer
19-0342/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Daniel Hansens gate 9, 5008 BERGEN	Meglerfirma Nordvik Bergen
Selgere Lisbeth Johanna Bringebøen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. august 2005	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: SP765346 Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF	

Utført arbeid

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

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Oppført lettvegg ved etablering av ekstra soverom.

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

Ja

Beskriv: Kommunalt anlegg.

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

Ja

Beskriv: Det er byttet aggregat til ventilasjonsanlegget i november 2025.

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 soppkader?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport fra Supertakst AS 17.11.2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Senest i tilstandsrapport fra 17.11.25.

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 endringer 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: Styret sendte ut en epost 2. okt. 2025 om rehabilitering av sameiet som vil øke fellesutgiftene og fellesgjelden.

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

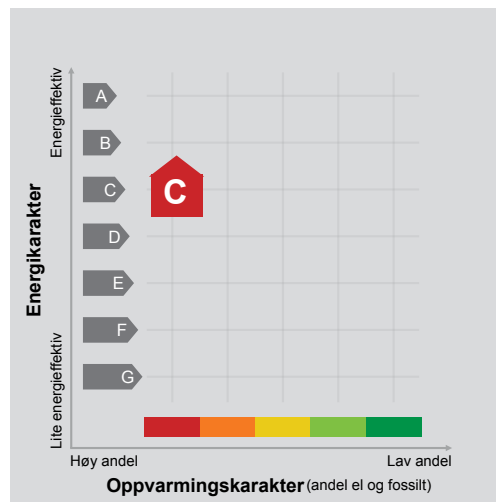
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0342/25



ENERGIATTEST

Adresse	Daniel Hansens gate 9
Postnummer	5008
Sted	BERGEN
Kommunenamn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	1287
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139858727
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-191258
Dato	18.11.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 056 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

5 056 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved





Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Utføring av service på ventilasjonsanlegg**

- **Montering av urbrytar på motorvarmar**

- **Luft kort og effektivt**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordninga>)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 3: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 4: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følge med på energiforbruket. Les av målarer kvar måned eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 10: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Tiltak 12: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 14: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenking av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteiinga som følgjer med.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET PIANOFABRIKKEN

**Vedtatt på sameiermøte 10.april 2002
endret på sameiermøte 7.oktober 2002
endret på ordinært sameiemøte 08. april 2014
og sist endret på ekstraordinært sameiemøte 04. desember 2014.**

§ 1 SAMEIET

Sameiets navn er Pianofabrikken (herunder kalt sameiet). Sameiet består av eiendommen gnr. 164, bnr. 1287 i Bergen kommune, med adresse Daniel Hansensgate 9.

Sameiet er i henhold til oppdelingsbegjæringen delt i 47 seksjoner, hvorav seksjonene 1 til og med 45 er boligseksjoner og seksjonene 46 og 47 er næringsseksjoner.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å forvalte Daniel Hansensgate 9 til beste for deltakerne i sameiet, i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold til lov, og bestemmelser vedtatt av sameiermøtet og forretningsføreravtale.

§ 3 RETTLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og i disse vedtektene, har den enkelte sameier full råderett over sin seksjon, herunder salg, utleie og pantsettelse.

Når en seksjon overdras plikter selger å gi skriftlig melding om overdragelsen til styret og forretningsfører. Selger plikter også å gjøre kjøper kjent med vedtekter og ordensregler for sameiet og andre bestemmelser fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, bortsett fra de unntak som er nevnt i eierseksjonsloven § 22.

§ 4 FELLESAREAL

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.

§ 5

BRUK AV EIERSEKSJON OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelser kan bringes inn for sameiermøtet.

Seksjonene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å installere eller benytte motorisert ventilator som er egnet til å forstyrre sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Sameierne kan heller ikke benytte noen del av fellesareal til privat bruk uten tillatelse fra styret. Så alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiet skal vedta ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge disse ordensreglene. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Næringsseksjoner skal bare anvendes etter forsmålet på en slik måte at det ikke medfører skade, ulempe eller sjenanse for boligseksjonene, og ikke strider mot arealplanformålet eller plan- og bygningsloven.

§ 6

FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, unntaket er driftsutgifter som i all hovedsak bare er knyttet til boligseksjonene, som for eksempel heisutgifter, som skal fordeles mellom sameierne av boligseksjonene, tilsvarende sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal betale a konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Likeledes skal driftsutgifter som i all hovedsak bare er knyttet til næringsseksjonene, dekkes av disse.

Se ytterligere informasjon i eierseksjonsloven § 23.

§ 7

VEDLIKEHOLD

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendig arrangement på bygningene og forandringer på bygningens fasade, skal på forhånd være godkjent av sameiermøtet til eierseksjonene.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av sin bruksenhet med tilhørende ytre rom som han har enerett til å bruke. Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskriftene eller til sjenanse for beboere i tilstøtende seksjoner.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

VEDLIKEHOLD AV BALKONGER

En bruksenhet med tilstøtende balkong har ansvar for forsvarlig vedlikehold av balkongens indre og ytre del. Hva gjelder balkongens indre del gjelder eierseksjonsloven § 20 første ledd.

Balkongens ytre deler inngår ikke i sameiets fellesareal. Vedlikeholdskostnader av balkongens ytre deler eller utvendige konstruksjoner skal bæres solidarisk og deles likt av alle bruksenhetene med balkong mot bakgården etablert etter 2014.

Sameiet som helhet skal ikke belastes med vedlikeholdskostnader, herunder kostnad med eventuelle nødvendige utskiftninger, knyttet til bygningskonstruksjonene eller til selve balkongene.

Det er til enhver tid opp til styret i sameiet å avgjøre hva som er forsvarlig og nødvendig vedlikehold av balkongenes ytre deler og bygningskonstruksjonene tilknyttet disse.

Vedlikehold styret ser som nødvendig, men som anses å måtte være påløpt etter uforsvarlig bruk av en enkelt bruksenhet, belastes den konkrete bruksenheten alene.

§ 8

UTLEIE

Ved utleie av seksjoner er eieren ansvarlig for at leietakeren blir informert om sameiets vedtekter, ordensregler og andre bestemmelser som gjelder for sameiet. Leietakerens bruk skal være i samsvar med det formål som er fastsatt for seksjonen.

Utleier plikter også, før leietakeren flytter inn i seksjonen, å melde fra til styret om utleien og navn på leietakeren.

Dersom leietakeren ikke overholder de regler som gjelder for bruk av seksjonen, vil dette representere mislighold i forholdet mellom sameiet og seksjonseieren, hvilket kan gi rett til salgspålegg etter § 11 i vedtektene og i henhold til § 26 i eierseksjonsloven, dersom forholdet ikke bringes til opphør etter advarsel.

§ 9 DYR

Husdyrhold er ikke tillatt dersom det fører til ulempe eller sjenanse for noen av de øvrige sameierne.

Alle sameiere som har husdyr, plikter å rapportere disse til styret.

§ 10 PANTERETT

De andre sameierne har 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. Se for øvrig eierseksjonsloven § 25.

§ 11 MISLIGHOLD

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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Se for øvrig eierseksjonsloven § 26 og § 27.

§ 12 FORSIKRING

Styret tegner forsvarlig forsikring for bygningen. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Den som volder skade på eiendommen må betale for skaden selv. Dersom sameiets forsikringsavtaler benyttes, må vedkommende betale gjeldende egenandel.

Sameierne tegner forsikring for innbo og løsøre, driftsutstyr og varebeholdning, med mer i sine seksjoner.

Styret skal for sameiets regning kunne tegne ansvarsforsikring for styret.

§ 13 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i eierseksjonsloven § 30 første ledd.

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, det vil si 5, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 13 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Hver seksjon, både boligseksjoner og næringsseksjoner, i sameiet har én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Se for øvrig eierseksjonsloven § 37.

§ 14 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst

én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer, en leder og to andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Styret velges med vanlig flertall på sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Se for øvrig eierseksjonsloven § 38.

Styret har taushetsplikt i alle saker av personlig karakter.

§ 16 UGILDHET

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

§ 17 LOV OM EIERSEKSJONERING

Lov om eierseksjonering av 23. mai 1997, nr. 31 gjelder foran vedtektene og er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I Sameiet Pianofabrikken

Dato: Onsdag 9 april kl: 18.00

Sted: Digitalt , lenke blir sendt ut i forkant av årsmøte via e-post

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 24. mars 2025

Tom Rosenlund

Leveres på mail _____

Årsmøte, i Sameiet Pianofabrikken, 09.04.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Styrehonorar

5. Valg av styre

6. Eventuelt

STYRET I SAMEIET Pianofabrikken

Rapport fra Styret i Sameiet Pianofabrikken

Styret består av:

Tom Rosenlund Styreleder

Randi Heggernes Eilertsen Nestleder

Nicolas Hamid Styremedlem

Styreleder og Nestleder ble valgt inn i 2024. Nicolas Hamid har sin andre periode i styret.

Varamedlemmer: Knut Are Haveland og Daniel Lundby Hilde

Styrets arbeid i 2024

Det som har vært hovedfokuset for styret i denne perioden er vedlikehold. Styreleder har fått en gjennomgang av vedlikeholdsplanen med teknisk avdeling hos BOB. I etterkant av denne gjennomgangen hadde vi en befaring på bygget. Ettersom det er en del tiltak som må utføres i henhold til denne rapporten, så fikk vi BOB til å lage en prioriteringsliste. Det vil ikke være mulighet til å gjennomføre alle tiltakene på en gang, og vi må starte med det viktigste.

I perioden har vi også måtte løse en del akutte vedlikeholdsbehov umiddelbart.

Etter langvarige problemer med avløpsrørene fra næringslokalet. Ble disse skiftet utvendig ut til det offentlige avløpet.

Lekkasje fra vindu/tak i en av de øverste leilighetene.

Skifte av led lys i hele gang og bod areal.

Problem med noen dører i til fellesareal i sameiet.

Håndtering av feil på heis, med bestilling av service / reparasjon.

Samt bestilt gjennomgang og bytte av motorer på ventilasjonsanlegg og gjennomgang av brannvarslingsanlegg.

I tillegg har det vært administrative oppgaver i perioden:

Håndtering av bestilling nøkler.

Håndtering av diverse naboklager på støy

Godkjenning av faktura og godkjenning av årsregnskap

Generelle henvendelser fra beboerne på ulike spørsmål om forsikring og diverse

Arbeidsoppgaver for styret i 2025

Innhente tilbud på maling av murfasade på baksiden

Innhente tilbud på skifte vinduer

Vurdere låneopptak på sameiet for å gå gjennomført de viktigste vedlikeholdsoppgavene

I tillegg må akutte vedlikeholdsbehov ordnes underveis

Styret

**Sameiet Pianofabrikken
2024**

Resultatregnskap 2024

Sameiet Pianofabrikken
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 705 700	1 605 580	1 716 650	1 796 460
Sum inntekter		1 705 700	1 605 580	1 716 650	1 796 460
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	180 000	240 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	3	25 380	33 840	25 400	25 400
Felles strøm og varme		200 682	235 663	232 000	201 000
Andre driftskostnader	5	582 224	663 847	668 150	734 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 032	4 193	19 000	19 000
Vedlikehold	7	196 357	177 980	205 000	315 000
Forretningsførsel		63 516	60 603	61 500	67 000
Revisjonshonorar		12 125	11 250	12 000	12 630
Andre konsulentonorarer		71 188	25 488	10 000	10 000
Forsikring		204 655	194 537	205 000	224 000
Sum driftskostnader		1 538 159	1 647 402	1 618 050	1 788 080
Driftsresultat		167 541	-41 822	98 600	8 380
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		39 890	27 469	0	0
Andre renteinntekter		114	110	0	0
Sum finansinntekter		40 004	27 580	0	0
Andre rentekostnader		2 277	840	0	0
Sum finanskostnader		2 277	840	0	0
Resultat av finansposter		37 727	26 740	0	0
Resultat		205 268	-15 082	98 600	8 380
Til/fra annen EK		205 268	-15 082	0	0
Sum disponeringer		205 268	-15 082	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Pianofabrikken

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Pianofabrikken
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	295 029	271 186
Andre fordringer	7 868	0
Sum fordringer	302 897	271 186
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	1 061 559	995 262
Sum bankinnsk. og kontanter	1 061 559	995 262
Sum omløpsmidler	1 364 456	1 266 448
SUM EIENDELER	1 364 456	1 266 448

Balanserapport 2024 for Sameiet Pianofabrikken

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Pianofabrikken
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	879 723	674 456
Sum opptjent egenkapital	879 723	674 456
SUM EGENKAPITAL	879 723	674 456
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	8 305	2 302
Leverandørgjeld	249 810	354 112
Skyldige off. myndigheter	25 380	25 380
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	180 000	180 000
Annen kortsiktig gjeld	21 237	30 198
Sum kortsiktig gjeld	484 732	591 993
SUM GJELD	484 732	591 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 364 456	1 266 448

Bergen,
Styret for Sameiet Pianofabrikken

Tom Rosenlund
Styrets leder

Nicolas Hamid Shahidi
Styremedlem

Randi Heggemes Eilertsen
Nestleder

Balanserapport 2024 for Sameiet Pianofabrikken

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	1 428 494	1 371 144	1 439 450	1 512 200
3816 TV/Internett	277 206	234 436	277 200	284 260
Sum felleskostnader	1 705 700	1 605 580	1 716 650	1 796 460

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	180 000	180 000	180 000	180 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	60 000	0	0
Sum styrehonorar	180 000	240 000	180 000	180 000

Note 5 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6326	Snømåking og brøyting	1 213	3 262	0
6335	Containerleie/ -tømming	0	690	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	6 720	0
6360	Renhold og matteleie	134 286	131 270	171 000
6372	Heis	32 604	113 565	60 000
6374	Ventilasjon	7 043	19 367	10 000
6375	TV/Internett	279 942	253 810	279 650
6376	Vaktmestertjenester	120 630	119 215	135 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	9 158	0
6860	Kursutgifter	500	0	0
6940	Porto	0	0	2 500
7770	Bankgebyr	0	35	0
7779	Andre gebyr	6 008	6 758	0
Sum driftskostnader	582 224	663 847	668 150	734 050

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	0	0	10 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 032	4 193	5 000
6506	Porttelefoner	0	0	4 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	2 032	4 193	19 000	19 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	34 489	0	90 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	97 813	36 491	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	11 174	15 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	52 237	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	50 000
6615	Vedlikehold maskiner & utstyr	0	0	5 000
6616	Vedlikehold tak	9 719	9 719	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	2 100	120 597	50 000
Sum vedlikehold	196 357	177 980	205 000	315 000

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	674 456	689 538
Periodens resultat	205 268	-15 082
Endring i disponible midler	205 268	-15 082
Disponible midler 31.12.	879 723	674 456

Dokumentet er elektronisk signert



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Pianofabrikken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Pianofabrikken som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Årendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Permeo Dokumentnr: 2EJAO-HNUQV-COUKSN-XSH85-HI10A-UP5EE



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskaps interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskaps evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-07 12:18:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2EJAO-HNUQV-COUKSN-XSH85-HI10A-UP5EE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Pianofabrikken

Sted: Digitalt årsmøte

Dato: 09.04.2025 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: Tom Rosenlund

Til stede fra styret: Styreleder Tom Rosenlund

Nestleder Randi Heggernes Eilertsen

Styremedlem Nicolas Hamid

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent innkalling

Grunnet tekniske problemer ble møtet utsatt til kl. 18.45.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 8

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 8

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Tom Rosenlund

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Randi Heggernes Eilertsen

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver(e): Randi Heggernes Eilertsen og Nicolas Hamid

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

Forslag: Kr 180.000,-

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Tom Rosenlund	2024-2026
Nestleder	Randi H. Eilertsen	2024-2026
Styremedlem	Nicolas Hamid	2024-2026
Varamedlem	Knut Are Haveland	2024-2026
Varamedlem	Daniel Lundby Hilde	2023-2025

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Tom Rosenlund	2024-2026
Nestleder	Randi H. Eilertsen	2024-2026
Styremedlem	Nicolas Hamid	2024-2026
Varamedlem	Knut Are Haveland	2024-2026
Varamedlem	Bente A. Larsen	2025-2027

Ingen av styremedlemmene var på valg.

Nytt varamedlem valgt inn uten behov for avstemming.

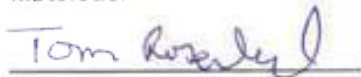
6. Andre saker

Under eventuelt ønsket en beboer at det ble satt opp et røyking forbudt skilt i bakgården.

Styret følger opp saken.

Underskrifter:

Møteleder



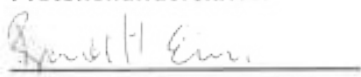
Tom Rosenlund
Styreleder

Referent



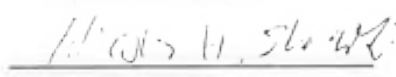
Randi Heggernes Eilertsen
Nestleder

Protokollunderskriver



Randi Heggernes Eilertsen
Nestleder

Protokollunderskriver



Nicolas Hamid
Styremedlem



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1287/0/0
Utlistet 12. november 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
261018903	Grunneiendom	0	Ja	1 071,7 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8200200	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.04.2001	200001254	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200200	911 - Bolig/Forretning/Kontor	68,7 %
8200200	459 - Annet friområde	31,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8200201	31	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1299, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 11	200404163	24.03.2004

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	69,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	30,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	1,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	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	190 - Annet byggeområde	69,8 %
15780000	1 - Nåværende	170 - Friområder	30,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8205200	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSESPLAN KVARTAL 10A	3	199614502
60800000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5	3	200707773
66410000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3	202220592
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	190710629
11600000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPASS - STRØMGATEN	4	-
8205000	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 927, 928, 929, NEDRE NYGÅRD, BEBYGGELSESPLAN - KVARTAL 7b	3	199614497
8200100	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6	3	199614420
8205100	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1255, 1256 OG 1284, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6, LYDER SAGENS GATE 15-17 OG DANIEL HANSENS GATE 5	3	199613651
4800000	30	BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN, VEG/TRAFIKK/AREALDISPOSISJONSPLAN	3	-
71220000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 810 MFL., GRIEGKVARTALET	1	202220704

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/818	139280512-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	03.10.2025	202514260

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 12. november 2025

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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



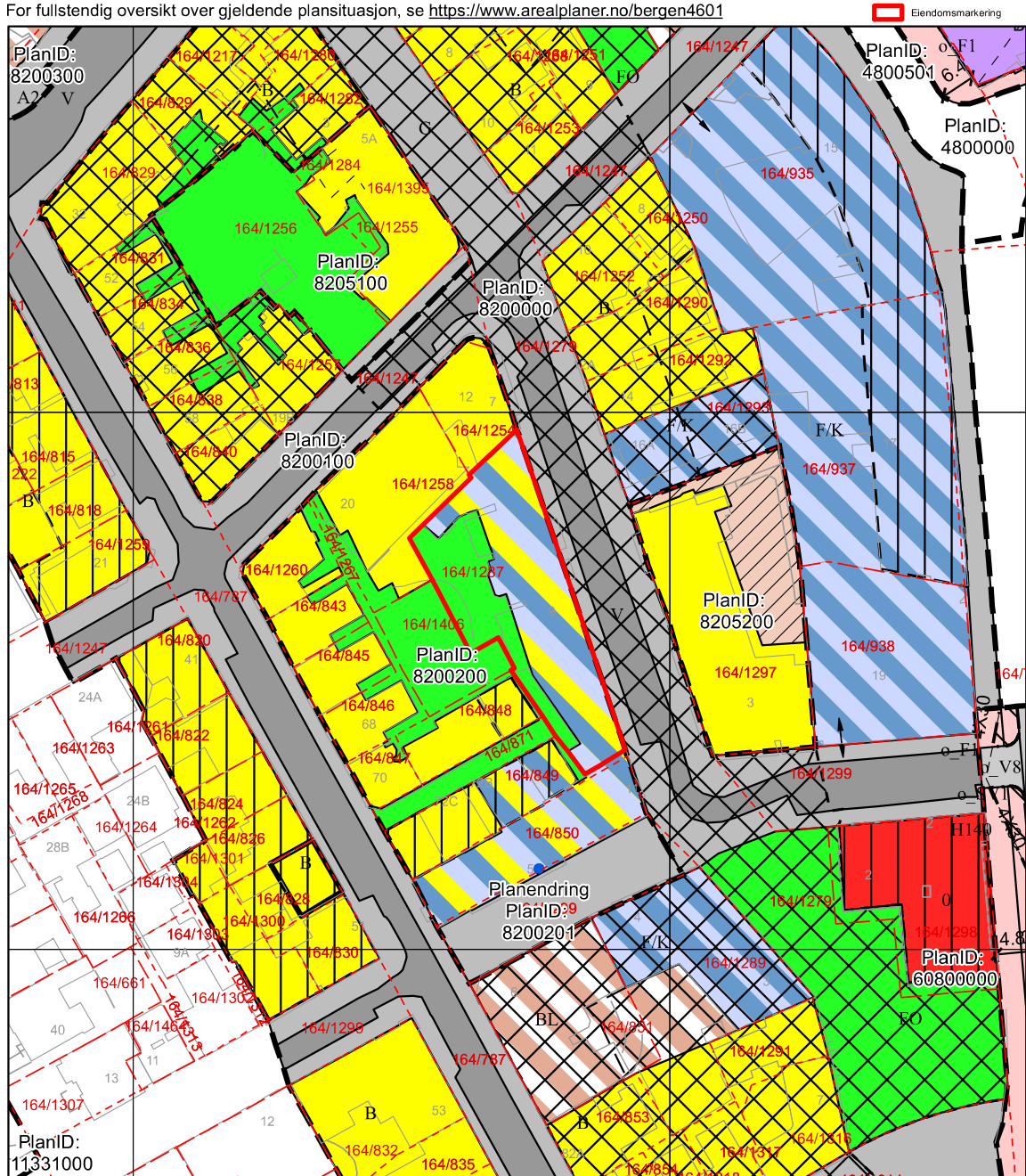
BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1287/0/0
Dato: 12.11.2025 Adresse: Daniel Hansens gate 9



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

↘ 1211 - Byggegrense

↗ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↘ 1222 - Frisikttlinje

⋯ 1254 - Tunnel

↗ 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

↘ Reguleringsplan bevaringsgrense

↗ Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

|| 660 - Bevaringsområder

✕ 800 - Fornylesområder

Hensynssoner PBL §12-6

↘ Sikringsone

Plangrense

↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

■ Kjørevei

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Gatetun

■ Torg

■ Annet friområde

■ FELLESOMRÅDER

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1320 - Hotell og overnatting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2017 - Sykkelveg, -felt



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.11.2025


Arealplan-ID: 65270000

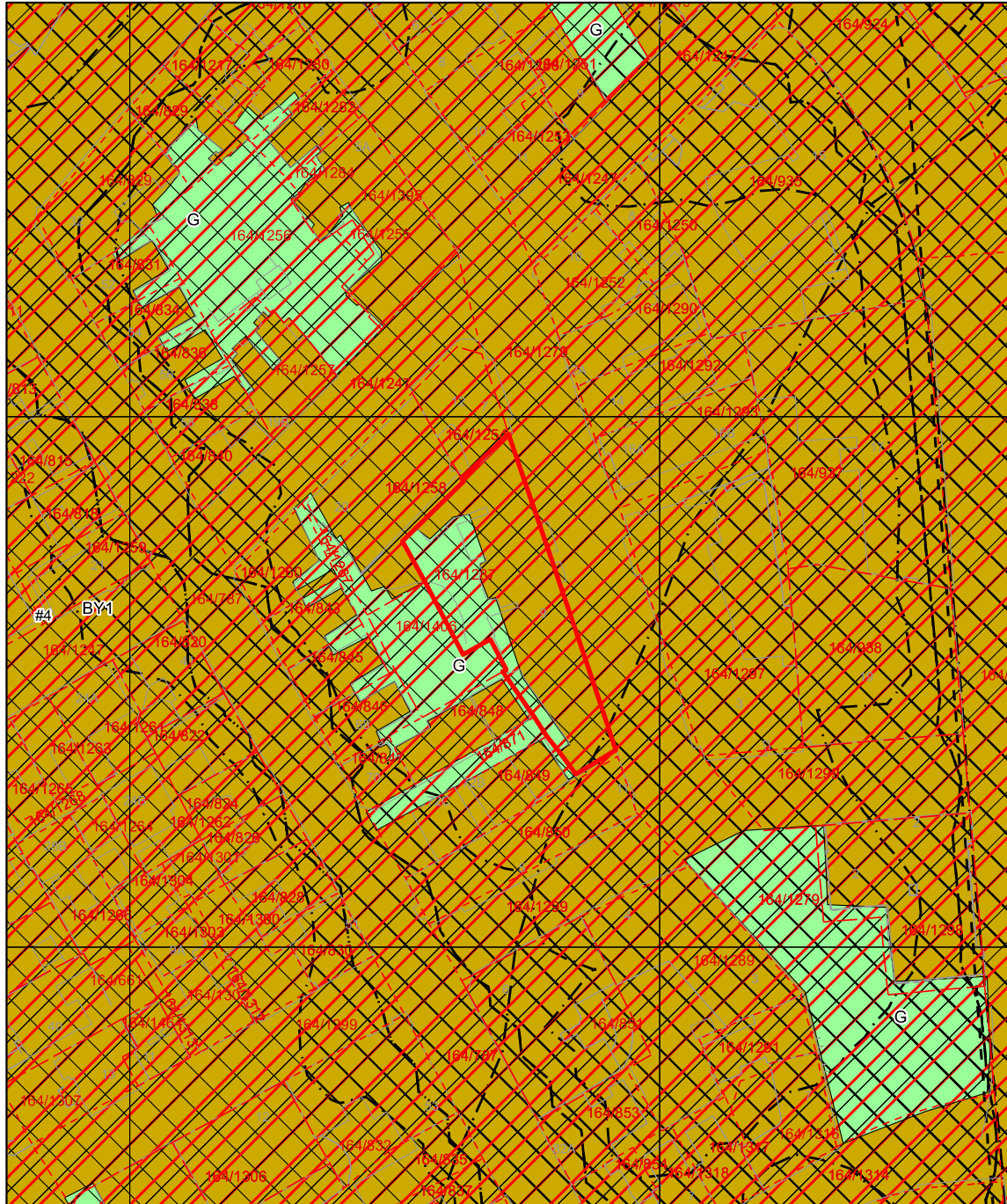
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1287/0/0

Adresse: Daniel Hansens gate 9












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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.11.2025

Arealplan-ID: 15780000

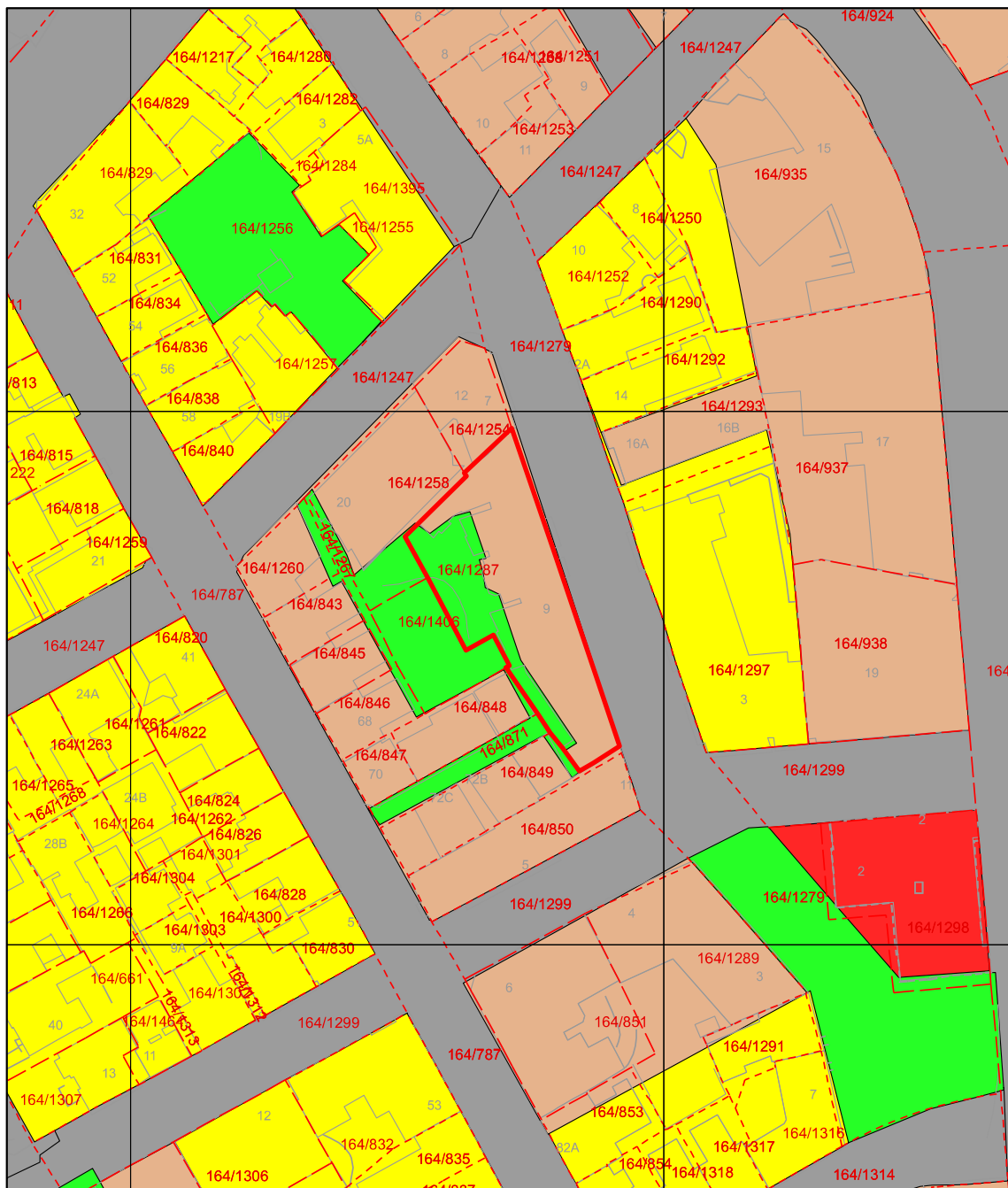
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1287/0/0

Adresse: Daniel Hansens gate 9








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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Arealformålgrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

-  Boligområde (N)
-  Offentlig bebyggelse (N)
-  Friområde (N)
-  Annet byggeområde (N)
-  Fotgjengerstrøk (N)

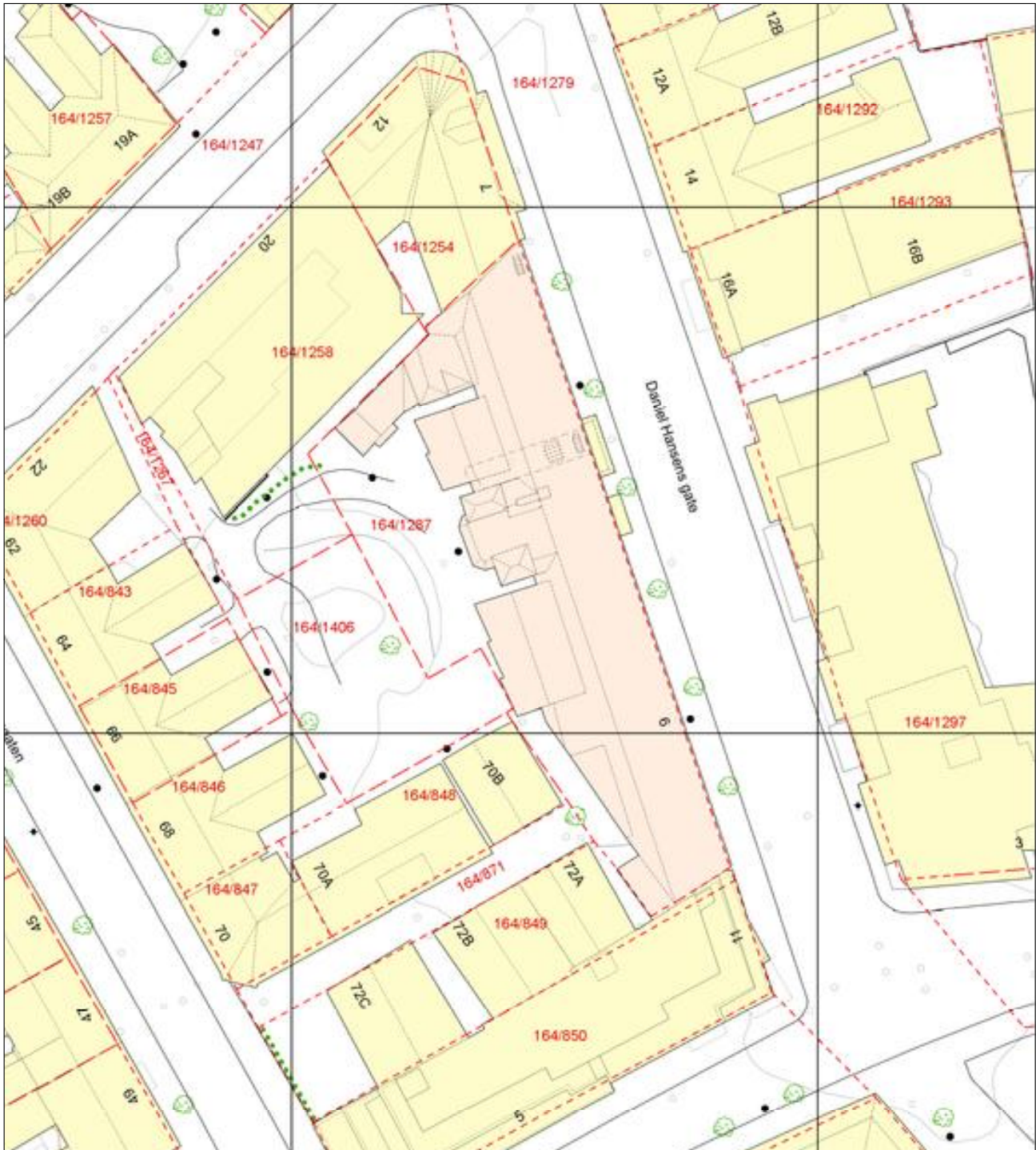


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 11.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1287/0/22
Adresse: Daniel Hansens gate 9, 5008 BERGEN



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

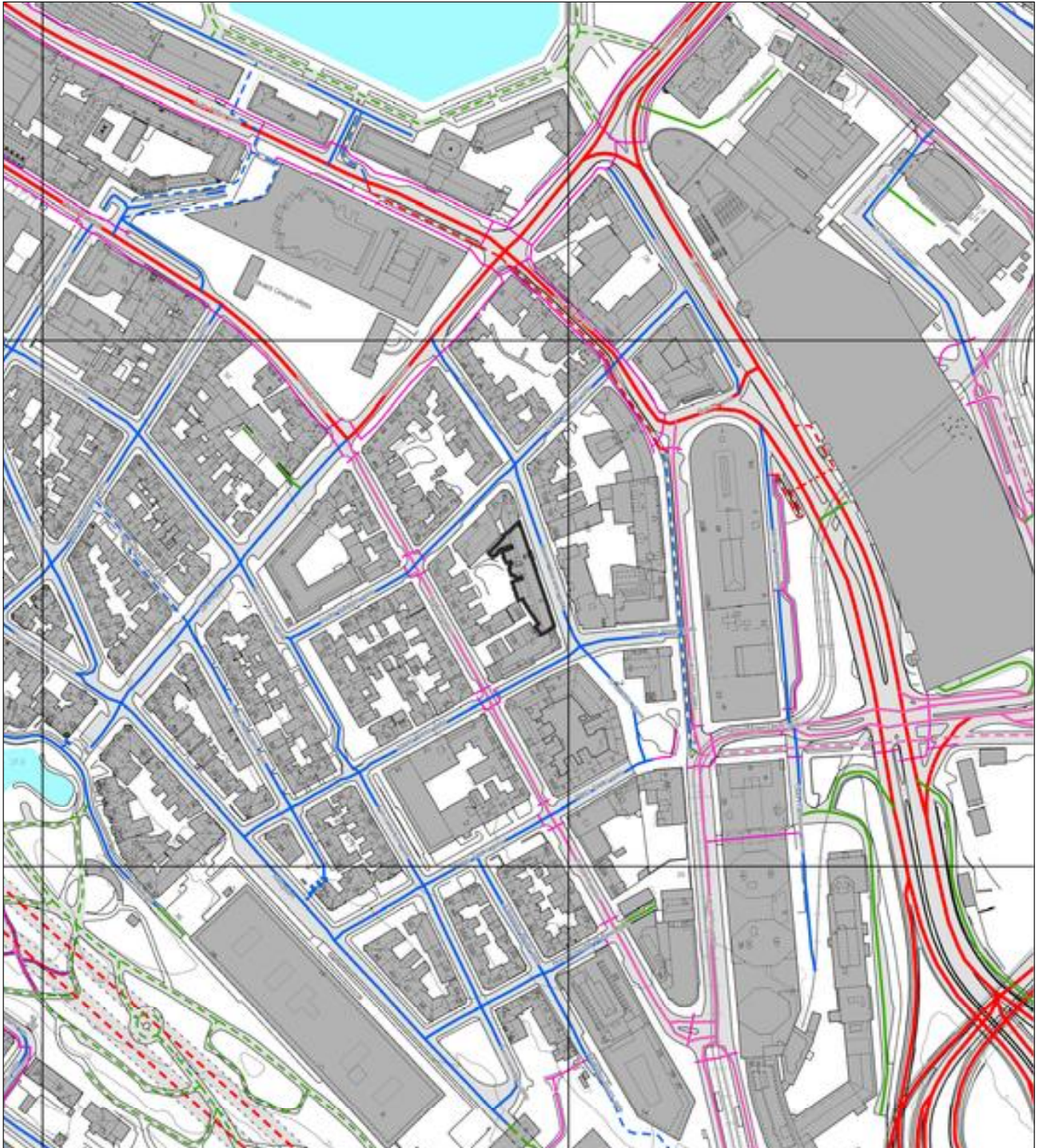
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11.11.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1287/0/22

Adresse: Daniel Hansens gate 9, 5008 BERGEN



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

Dagb. nr.
10155/22.11.58
Bergen byskriverembete

D e k l a r a s j o n .

Undertegnede som har fått bygningsnybdighetenes tillatelse til å anbringe dør i forhåndenverende vindu i eien-
dommen Daniel Hansens gate nr. 9 og nedfelle et trinn i uten-
forliggende fortau i samsvar med byggeanmeldelse av 26. okto-
ber 1950 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere
å være ansvarlig for nedtrinnet og igjenfylle dette nårsomhelst
kommunen måtte forlange det. Kommunen er uten ansvar for vann-
ansamling i nedtrinnet.

Deklarasjonen tinglyses på min bekostning.

Bergen den 6/2 1958

Vestlandske
Vulkaniseringsverksted
Anton Brandedal

Jacob Knudsen ^{M/s}
Christen Faye

Olga Faye Ruth Knudsen

Deklarasjonen kan tinglyses på Daniel Hansens gate 9.

Bergen, den

Velkommen til

Nordvik 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

Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435





Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/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: **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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Daniel Hansens gate 9 5008 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 1287, snr 22 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik og Kajin?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

Kajin er et av Bergens store meglertalenter. Hun har flere års erfaring fra bransjen, og hennes nøkkelegenskaper er å gi kunden kvalitet og trygghet i alle ledd.

Hennes genuine engasjement for eiendomsmegling skinner igjennom i hvert steg, og hun er kjent for å gi det lille ekstra som gjør hele forskjellen for både selger og kjøper.

Hun har en unik kombinasjon av faglig dyktighet, solid erfaring og en smittende entusiasme, samt en skarp sans for detaljer som bidrar til de beste salgsresultatene.

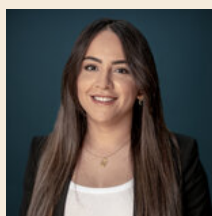
Vi vet hva det er verdt!



4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kajin Hashim

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF /
Partner

Nordvik Bergen

k.hashim@nordvikbolig.no

944 94 851