

Lille Øvregaten 36C



Velkommen til

Lille Øvregaten 36C



Salgsoppgaven produsert 5. mars 2025

Bergen Sentrum

En flott og sjarmerende 2-roms selveier med tilbaketrukket beliggenhet midt i hjertet av Bergen. Kjøkken fra 2020.

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	172 575,-
Omkostninger	80 400,-
Totalpris	3 242 975,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 602,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

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

Megler 2	Lene Hærum
Telefon	928 85 407
E-post	l.herum@nordvikbolig.no




MAGNUM



Kort fortalt

En flott 2-roms leilighet med meget sentral og attraktiv beliggenhet i koselig smau. Tilbaketrukket beliggenhet samtidig som det er kort vei til alt sentrum har å by på!

Høydepunkter:

- Moderne kjøkken fra 2020
- Taket ble byttet i 2017
- God og praktisk planløsning
- Romslig soverom
- Store vinduer

Området:

- I nabolaget er det velforening som har anlagt hagelag i Latinerhagen rett utenfor, her kan man nyte mange fine dager
- Få minutters gange til alt av byens fasiliteter
- Kort vei til byens utdanningsinstitusjoner
- Flotte turmuligheter i Fjellveien og videre opp mot Fløyen
- Bo meget sentralt samtidig tilbaketrukket fra byens støy

Innhold:

- Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
- Ekstern bod i kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	34 kvm

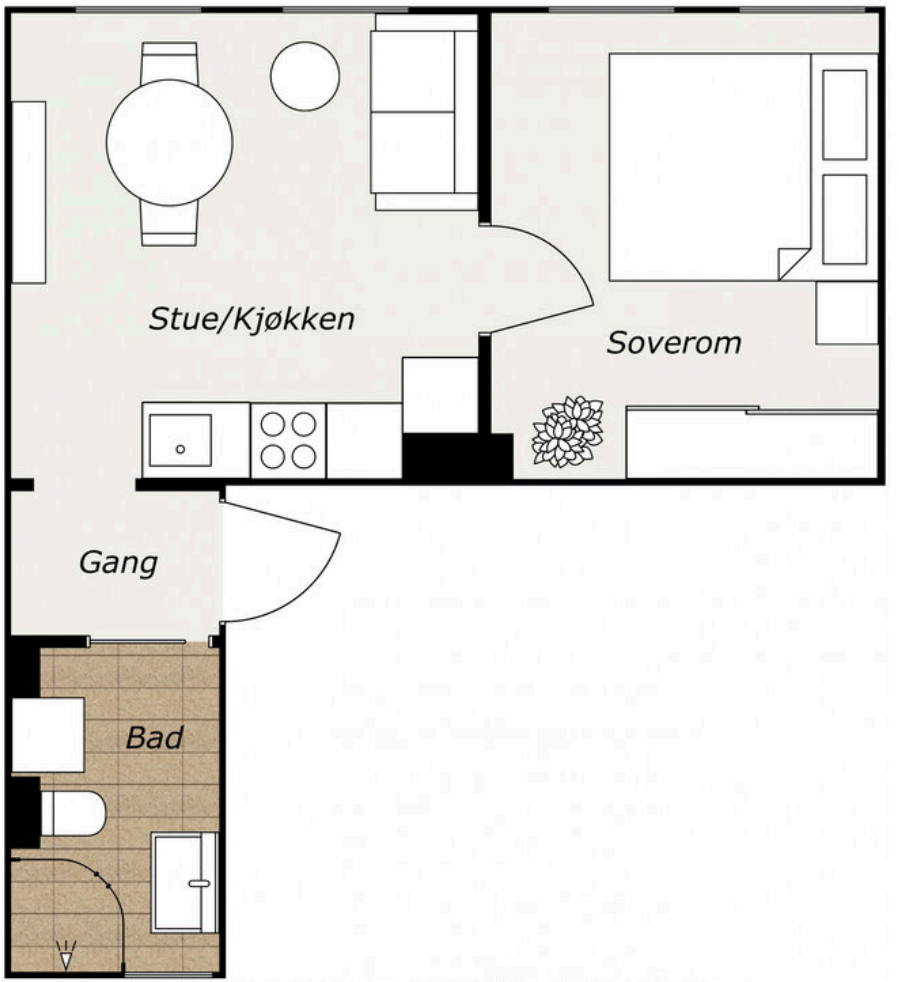
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på 1,7 m^2.
Total BRA: 2 kvm.

IMOTIV.NO

Lille Øvregaten 36C



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.






MAGNUM










METROPOLIS
EIN FILM VON FRITZ LANG
TASCHEN


METROPOLIS
EIN FILM VON FRITZ LANG




OSLO


OSLO


OSLO












ATELIER


THON
EIENDOM
STORSENTER 9-21(18)
L ND X

Informasjon

Lille Øvregaten 36C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0075/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lille Øvregaten 36C, 5018 BERGEN
Gnr 166, bnr 352, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Trine Ludvigsen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
172 575,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 162 575,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
79 050,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
80 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 242 975,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 255 675,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på 1,7 m².
Total BRA: 2 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 garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og inneholder:
- Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
- Leiligheten disponerer også en ekstern bod i kjeller.

Parkering

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser, det er soneparkering i området.

Modernisering og påkostninger

2023:
- Nytt vindu på badet.

2020:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny varmtvannsbereder.

2018:
- Pusset opp gang.

2007:
- Renovert bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført av både faglært og ufaglært.
- Badet renovert i 2007. Arbeid utført av og på oppdrag av forrige eier.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført av faglært.
- Taket til sameiet ble skiftet i april 2017. Skorstein ble i samme anledning murt igjen. Arbeidet ble utført av Vestlandske Byggservice AS. Lekkasje fra terrasse i 4. etasje grunnet tett sluk. Dette førte til vanninntrenging ned i gangen til denne leiligheten. Skade utbedret og gang fullstendig renovert. Arbeid utført av ZAC AS i 2018.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført av faglært.
- Lekkasje i kjeller som følge av dårlig rør i smauet. Dette ble utbedret i 2011 - rør i rør, og drenering i felles kjeller. Arbeid utført av Vestlandske Byggservice AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført av faglært.
- I forbindelse med nytt kjøkken ble det gjort en del elektrisk arbeide. Dette ble utført av Elektro Partner AS i desember 2020.
- Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. BKK har foretatt jevnlige kontroller. Sist 27.11.2017. Ingen anmerkninger.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, utført av faglært.
- Hele søndre vegg på huset er byttet ut, samt lagt inn ekstra isolasjon. Alle vinduer på denne veggen skiftet i samme forbindelse. Arbeidet utført av Teka Bygg AS, ferdigstilt i juni 2023. Skiftet varmtvanns beholder (120 liter) i 2020. Arbeid utført av Larsen Rør og Sanitær AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, en liten sprekk i flis på gulvet i kroken ved vask (grunnet hard gjenstand som falt ned). Ikke i nærhet til vann, kun kosmetisk betydning (skjult av vegg hengt servant).

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)
- Ja, drenering av felles kjeller som beskrevet i punkt 3. I 2022 avdekket fuktskader i kjellerleilighet. Utført stort renoverings arbeide av leilighet og grunnmur. Arbeidet utført av ZAC AS. Uproblematisk fram til det i desember 2024 plutselig kom stor vanninntrenging i kjellerleilighet i forbindelse med meget kraftig nedbør. Ikke ferdig utbedret da eier av leilighet og sameiet v/styreleder fortsatt er i dialog med forsikringsselskapet og ZAC AS. Det er engasjert advokat på vegne av eier og sameiet. Tidvis noe vanninntrenging/siving fra kjellermur i felles kjeller ved store nedbørsmengder. Tiltak i form av avfukter i kjeller.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja, gammelt hus, noe skjevheter. Ikke opplevd det som problematisk. Et trappetrinn i oppgangen som er noe skjevt, er på agenda til sameiet om utbedring.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende?
- Ja, har hatt rotter i felles kjeller. Rentokil har vært engasjert. Gjort tiltak, ikke sett tegn til rotte aktivitet siste år, feller står fortsatt i felles kjeller. I tillegg montert felle på utside av hus. Påvist rotte aktivitet i østre vegg tilhørende leilighet i 2. etasje. Undersøkelser i den forbindelse avdekket at vegg/ deler av vegg bør utbedres/skiftes. Cytox og Teka bygg er kontaktet, saken er pågående. Dette vil medføre ekstra utgifter for sameiet og eiere videre. Per nå ikke mulig å estimere, venter på vurderinger og prisoverslag.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, tilstandsvurdering inkludert i salgsoppgave ved kjøp av leilighet i 2009. Skaderapport i forbindelse med vannskade i gang (som beskrevet i punkt 2), 2018.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, boligens areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2009.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja, som beskrevet under punkt 13: Eier av kjellerleilighet og sameiet er i dialog med forsikringsselskap og ZAC AS ved hjelp av advokat grunnet uenigheter om ansvarsforhold mtp plutselig vanninntrenging.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja, som beskrevet under punkt 13: Avhenger av utfallet med forsikringsselskap/ZAC AS. Kan per nå ikke skissere evt utgifter. Som nevnt under punkt 18: Østre vegg bør utbedres. Sum på økte utgifter avhengig av full kartlegging (igangsatt), kan ikke skissere per nå.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja, dør telefon til aktuell leilighet fungerer ikke. Dersom den skal repareres må hele systemet byttes. Ikke funnet behov for det.
For mer informasjon se vedlagt selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmur av murt gråstein.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
- Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Valmettakkonstruksjon tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Yttervegger, grunnet alder/slitasje.
- Etasjeskille og gulv på grunn, gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser i stue/kjøkken og soverom ble det registrert et avvik på +/- 10 mm. I entré registreres det et avvik på 30mm.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Elektrisk, manglende dokumentasjon på deler av anlegg.
- Ventilasjon, grunnet alder/utidsmessighet.
- Bad (membran, tettesjikt og sluk), grunnet alder.
- Bad (sanitærutstyr), grunnet det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Krav om dette kom med TEK 10 (2010).
- Bad (ventilasjon), grunnet rommet mangler tilstrekkelig tilluft under dør og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder, grunnet manglende tilkomst. Eier opplyser at denne er ny.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Frøyen Takst AS, datert 28.02.2025.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

I henhold til vedtektene skal enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 602,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer nedbetaling lån, byggforsikring og fellesutgifter til Bergen fiber.

Kommunale avgifter

Kr 9 387,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Eiendomsskatt
- Vann
- Avløp
- Renovasjon

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for strømforbruk, innboforsikring og tv/internett.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 669 516,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 678 063,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Bergen fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lille Øvregaten 36C, orgnr. 984 694 628

Om sameiet

Sameiet består av 6 leiligheter.

Forretningsfører

Simen Husøy

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 172 575,- pr. 01.03.2025

Sameiets långiver: DNB
Sameies gjeld: kr. 1 150 500,-
Andel gjeld: 172 575,-
Nedbet. dato: 01.11.2042
Rentesats: 8,75% p.a.
Avdrag: kr. 2 400,-
Betales fra og med: 09.03.2023

Fellesformue

Kr 5 818,- pr. 01.03.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet fører et enkelt regnskap som er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter til enhver tid å følge gjeldende vedtekter i sameiet.

Vask av fellesarealer gjøres av beboerne.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 5313019

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 88 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Tomten er for det meste bebygd.

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

Velkommen til Lille Øvregaten 36C - En koselig leilighet med meget sentral beliggenhet i hjertet av Bergen. Lille Øvregaten er en blindgate med nostalgisk preg omringet av gamle klassiske bygårder. Her er det få minutters gangavstand til alt av byens fasiliteter, servicetilbud, utdanningsinstitusjoner og pulserende byliv med ypperlige shoppingmuligheter, gode restauranter, kunstgallerier, barer og uteliv. Likevel oppleves eiendommen tilbaketrukket fra trafikk og sentrumskjernens larm. Boligens omgivelser er historiske, med Bergen domkirke og Latinerskolen som nærmeste nabo.

Fra leiligheten er det nærhet til alle byens utdanningsinstitusjoner som blant annet UiB, BI Bergen, HiB og en kort busstur til NHH.

Lille Øvregaten er et perfekt utgangspunkt for den turglade, med flotte turområder i Fjellveien, Fløyen, Ulriken, Nordnesparken og rundt Store Lungegårdsvannet. For den mat- og drikkeglade har man et rikt utvalg av spisesteder under ett minutts gange fra eiendommen.
Alt i alt er dette en perfekt beliggenhet for deg som vil bo sentralt, men likevel litt tilbaketrukket - velkommen på visning!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Endring av Firdagaten 3, datert 21.12.1991.

Det foreligger attest for:
- Installert vannklosetter for eiendom nr. 36C Lille- Øvregate, datert 23.01.1936.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei som grenser til kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

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

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Øvregaten/Steinkjelleren, 100%.
- Kulturmiljø: Historisk sentrum, 100%.
- Kulturmiljø: Middelalder bykjernen, 100%.
- Båndlegging: Båndlagt etter lov om kulturminner, 100%.
- Faresone: Brannsmitte, 100%.

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav, 100%.

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

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 71720000
Plannavn: Bergenhus, bybanen, deksterkning Kaigaten - Sandviken
Saksnr: 202416958
Detaljregulering for Bybanen og hovedsykkelruten på strekning sentrum - Sandviken. Hovedproblemstillingene i reguleringsplanen er:
- Løsning for tunneltrasé for Bybanen mellom Heggebakken og Sandviken Sykehus
- Plassering av holdeplasser i dagen i sentrum og i Sandviken, samt plassering av underjordisk holdeplass med innganger nær Sverresbord festning
- Løsning for hovedsykkelruten gjennom sentrum og Sandviken.

Planid: 65170000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 166 bnr 520 mfl., Kong Oscars gate 22-24
Saksnr: 201601366
Planforslaget legger forholdene til rette for to nye prosjekter langs Kong Oscars gate; et infillprosjekt med to nybygg i fire og fem etasjer (ca.elleve boenheter) og en innvendig hovedombygging av eksisterende bygg, Kong Oscars gate 22 (ca. 24 boenheter). Dette vil ikke ha noe direkte innvirkning på eiendommen, men vil kunne medføre noe byggestøy.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 166/525
Bygningsnr: 139298845-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 02.01.2025
Saksnr: 202413725
Fasadeendring av Kong Oscars gate 28. Dette vil nok ikke påvirke eiendommen direkte, men kan medføre støy i byggeperiode.

Eiendom: 166/522
Bygningsnr: 139298799-3
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse
Dato: 05.02.2021
Saksnr: 202024342
Bruksendring bolig av Kong Oscars gate 24. Dette vil nok ikke påvirke eiendommen direkte, men kan medføre støy under byggeperiode.

Eiendom: 166/437
Bygningsnr: 139298055-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
Status: Rammetillatelse
Dato: 27.06.2024
Saksnr: 202413157
Tilbygg/påbygg bolig og fasadeendring av Øvre Korskirkeallmenningen 11. Dette vil nok ikke påvirke eiendommen direkte, men kan medføre støy under byggeperiode.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/166/352/4:
26.09.1940 - Dokumentnr: 4692 - Bestemmelse om vannledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2025 - Dokumentnr: 227479 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.02.1993 - Dokumentnr: 2935 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 15/100
Eiendommen er delt opp i 6 seksjoner
A.510

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

Den østvendte veggen i sameiet er utsatt for råte og det har tidligere vært rotte aktivitet i veggen. Det er gjort undersøkelser som avdekket at deler av vegg bør byttes. Det er en pågående sak og dette vil kunne medføre ekstra utgifter for sameiet/ny eier. Per nå har man ikke et estimat på denne kostnaden

Det opplyses om at det er en pågående sak med Tryg forsikring vedrørende oversvømmelse i kjeller i desember 2024. Styreleder opplyser om at forsikringen dekker det som er skadet innvendig i leiligheten i kjeller. Hvis det er noe som må gjøres med bygningsmassen som drenering er dette noe sameiet må stå for. Det foreligger ikke noe prisestimat per nå og det må forventes at dette kan medføre til ekstra utgifter for sameiet/ny eier.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 841,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Lene Hærum, Eiendomsmegler
Tlf. 92885407

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lille Øvregaten 36C

Lille Øvregaten 36C

Nabolaget Torget/Vetrlidsallmenningen - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	176 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Krohnengen skole (1-7 kl.)	380 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
St Paul skole (1-10 kl.)	322 elever, 27 klasser	13 min 0.9 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	270 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	598 elever, 39 klasser	18 min 1.3 km
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	2 min 0.1 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km

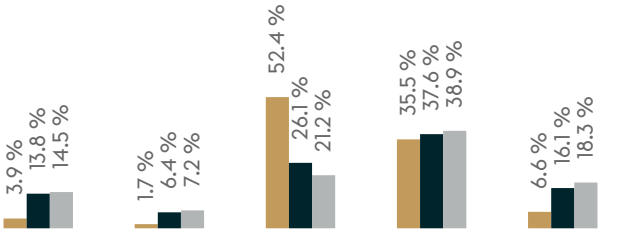
Offentlig transport

Nygaten	Linje 5, 6, 11, 16E	3 min 0.2 km
Kaigaten	Linje 1, 2	6 min 0.4 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	8 min 0.6 km
Bergen Flesland		24 min

Barnehager

Bergens Barneasyl (1-5 år)	58 barn	3 min 0.2 km
Marken barnehage (1-5 år)	28 barn	4 min 0.3 km
Kidsa Ladegården Friluftsbarne...	85 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torget/Vetrlidsallmenning..	1 202	1 016
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Opplevd trygghet

Trygt 65/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Bergen katedralskole	2 min
Krohnengen skole	11 min
NEXT Bergen Sentrum	10 min
MOVA Nordnes	11 min

«Myldrer med liv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100



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

Lille Øvregaten 36 C
5018 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1898
BRA: 34 m^2
BRA-i: 32 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	1

Supertakst
GNR: 166 BNR: 352 SNR: 4

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Lille Øvregaten 36 C
5018 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28023

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Større skjevheter registrert. Dette anses som normale forhold alder tatt i betraktning.
Noe værslitte flater i front. Bakside mot hage fremstår i god stand.
Generelt svak ventilering opp mot dagens krav.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold og oppgradering ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser i stue/kjøkken og soverom ble det registrert et avvik på +/- 10 mm
I entré registreres det et avvik på 30mm (TG 2)

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.
Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998 med unntak av arbeider utført ifm ny kjøkkeninnredning i 2020.

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

I dag er det aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ikke ventiler i vindu eller vegger for tilførsel av frisk luft. Ventilering og tilførsel av frisk luft skjer derfor ved bruk av åpningsvinduer.
TG 2 pga alder/utidsmessighet.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Mrk:
Krav om dette kom med TEK 10 (2010).

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fungerer med dette avviket.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilstrekkelig tilluft under dør og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å etablere bedre tilluftspalte under dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst. Eier opplyser at denne er ny.

Anbefalte tiltak

Bereder bør kontrolleres med hensyn til lekkasjesikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.2.2025	**28.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Trine Ludvigsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som ikke direkte grenser mot leiligheten. Leiligheten ligger nest øverste etasje. Forhold rundt drenering, grom under terrenga, fundamenter, grunnmur samt loft og tak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lille Øvregaten 36 C, 5018 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	166	Bruksnr:	352	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898 - Kilde: Eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murt gråstein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og belegg i entré. Heltre gulv i øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte slette flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme p bad.

VENITLASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1898 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Ny kjøkkeninnredning.	Nei
2007	Renovert bad.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	32	32	0	0	0
U. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	**34**	**32**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	32	32	0	- Entré: 1,9 m² - Bad: 3,4 m² - Stue/kjøkken: 14,4 m² - Soverom: 11,5 Takhøyde stue: 2,53m 0,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
U. etasje	2	0	2		- Ekstern bod: 1,7 m²
Totalt m²	**34**	**32**	**2**		

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/pipeløp 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 trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt baderomsvindu i 2023. Øvrige vinduer er fra 70-tallet. Nyere entrédør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Alminnelig slitasjegrad på vinduer. Ikke avdekket tegn til gjennomgående råte i karmer. Normalt vedlikeholdsbehov.	

6.2 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere kledning mot bakside/hage.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Større skjevheter registrert. Dette anses som normale forhold alder tatt i betraktning.
Noe værslitte flater i front. Bakside mot hage fremstår i god stand.
Generelt svak ventilering opp mot dagens krav.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold og oppgradering ved behov.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Med bruk av nivelleringslaser i stue/kjøkken og soverom ble det registrert et avvik på +/- 10 mm i entré registreres det et avvik på 30mm (TG 2)

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nytt avløp under kjøkkenvask samt nyere sluk på bad. Øvrig del av anlegg er ikke kontrollert.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-2

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 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
2020: - Ny 25A kurs for platetopp - Komfyrvakt - Nytt uttak for stekeovn, kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin - Dobble stikk over benk	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998 med unntak av arbeider utført ifm ny kjøkkeninnredning i 2020.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-IU

Varmtvannsbereder er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst. Eier opplyser at denne er ny.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør kontrolleres med hensyn til lekkasjesikring.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

I dag er det aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ikke ventiler i vindu eller vegger for tilførsel av frisk luft. Ventilering og tilførsel av frisk luft skjer derfor ved bruk av åpningsvinduer.
TG 2 pga alder/utidsmessighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 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. (2007)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-1

Fallforhold:
16mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 15mm høyde/oppkant ved dørterskel.
Gulvet har fall til sluk, men dette er noe mindre enn referansenivået. Fungerer med dagens tilstand.

Vindu er plassert i våtsone.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Foring starter dog med flislagt del og det er ikke registrert skader å vinduet.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Opplegg for vaskemaskin
Er det skader på utstyr og innredning? Nei
Er det innebygd sisterne til klosett? Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? Ja
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2) Mrk: Krav om dette kom med TEK 10 (2010).
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fungerer med dette avviket.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilstrekkelig tilluft under dør og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å etablere bedre tilluftspalte under dør.	

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	
Dusjsone vender ut mot yttervegg og vask vender ut mot felles gang. Det er derfor ikke foretatt hulltaking i disse områder. Det er dog foretatt fuktmålinger via isnpeksjonsluke vedr hovedstoppekran uten at det er registrert forhøyede fuktverdier. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ludvigsen, Trine	9578-5993-4-1741170	2025-02-25 14:19:31

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
25. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0075/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lille Øvregaten 36C, 5018 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Trine Ludvigsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2009

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: 5313019
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet renovert i 2007. Arbeid utført av og på oppdrag av forrige eier.

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

Eventuell kommentar: Har ingen dokumentasjon

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

Eventuell kommentar: Har ingen dokumentasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket til sameiet ble skiftet i april 2017. Skorstein ble i samme anledning murt igjen. Arbeidet ble utført av Vestlandske Byggservice AS. Lekkasje fra terrasse i 4. etasje grunnet tett sluk. Dette førte til vanninntrenging ned i gangen til denne leiligheten. Skade utbedret og gang fullstendig renovert. Arbeid utført av ZAC AS i 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i kjeller som følge av dårlig rør i smauet. Dette ble utbedret i 2011 - rør i rør, og drenering i felles kjeller. Arbeid utført av Vestlandske Byggservice AS.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken ble det gjort en del elektrisk arbeide. Dette ble utført av Elektro Partner AS i desember 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? BKK har foretatt jevnlige kontroller. Sist 27.11.2017. Ingen anmerkninger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal sone parkering. Ingen lademuligheter.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover det arbeidet som ble utført i forbindelse med drenering i kjeller, som beskrevet under punkt 3.

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: Huset er fra 1898, endringer har blitt gjort. Dette går flere tiår tilbake i tid, kan ikke bidra med informasjon om dette.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele søndre vegg på huset er byttet ut, samt lagt inn ekstra isolasjon. Alle vinduer på denne veggen skiftet i samme forbindelse. Arbeidet utført av Teka Bygg AS, ferdigstilt i juni 2023. Skiftet varmtvanns beholder (120 liter) i 2020. Arbeid utført av Larsen Rør og Sanitær AS.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: En liten sprekk i flis på gulvet i kroken ved vask (grunnet hard gjenstand som falt ned). Ikke i nærhet til vann, kun kosmetisk betydning (skjult av vegg hengt servant).

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted. Skorstein ble murt igjen da taket ble skiftet i april 2017.

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)

Ja

Beskriv: Drenering av felles kjeller som beskrevet i punkt 3. I 2022 avdekket fuktskader i kjellerleilighet. Utført stort renoverings arbeide av leilighet og grunnmur. Arbeidet utført av ZAC AS. Uproblematisk fram til det i desember 2024 plutselig kom stor vanninntrenging i kjellerleilighet i forbindelse med meget kraftig nedbør. Ikke ferdig utbedret da eier av leilighet og sameiet v /styreleder fortsatt er i dialog med forsikringsselskapet og ZAC AS. Det er engasjert advokat på vegne av eier og sameiet. Tidvis noe vanninntrenging/siving fra kjellermur i felles kjeller ved store nedbørsmengder. Tiltak i form av avfukter i kjeller.

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

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

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

Beskriv: Gammelt hus, noe skjevheter. Ikke opplevd det som problematisk. Et trappetrinn i oppgangen som er noe skjevt, er på agenda til sameiet om utbedring.

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

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

Beskriv: Har hatt rotter i felles kjeller. Rentokil har vært engasjert. Gjort tiltak, ikke sett tegn til rotte aktivitet siste år, feller står fortsatt i felles kjeller. I tillegg montert felle på utside av hus. Påvist rotte aktivitet i østre vegg tilhørende leilighet i 2. etasje. Undersøkelser i den forbindelse avdekket at vegg/ deler av vegg bør utbedres/skiftes. Cytox og Teka bygg er kontaktet, saken er pågående. Dette vil medføre ekstra utgifter for sameiet og eiere videre. Per nå ikke mulig å estimere, venter på vurderinger og prisoverslag.

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering inkludert i salgsoppgave ved kjøp av leilighet i 2009. Skaderapport i forbindelse med vannskade i gang (som beskrevet i punkt 2), 2018.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2009.

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

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

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

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

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

Beskriv: Som beskrevet under punkt 13: Eier av kjellerleilighet og sameiet er i dialog med forsikringsselskap og ZAC AS ved hjelp av advokat grunnet uenigheter om ansvarsforhold mtp plutselig vanninntrenging.

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: Som beskrevet under punkt 13: Avhenger av utfallet med forsikringsselskap/ZAC AS. Kan per nå ikke skissere evt utgifter. Som nevnt under punkt 18: Østre vegg bør utbedres. Sum på økte utgifter avhengig av full kartlegging (igangsatt), kan ikke skissere per nå.

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

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

Ja

Beskriv: Dør telefon til aktuell leilighet fungerer ikke. Dersom den skal repareres må hele systemet byttes. Ikke funnet behov for det.

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: 19-0075/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ludvigsen, Trine	2025-02-25

Identifikasjon

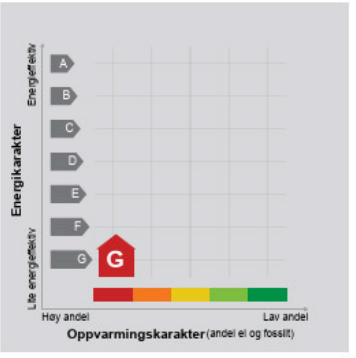
bankID Ludvigsen, Trine

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lille Øvregaten 36C
Postnummer	5018
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	352
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139297296
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-83305
Dato	21.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 6 040 kWh pr. år

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

6 040 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Opplysninger fra

Sameiet

Vedtekter for Sameiet Lille øvregaten 36C

1. Navn og omfang
2. Formål
3. Salg, utleie ol.
4. Vedlikehold ol.
5. Husorden
6. Fellesutgifter
7. Mislighold og fravikelse
8. Ordinære sameiermøter
9. Ekstraordinære sameiermøter
10. Styret
11. Ugildhet (inhabilitet)
12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse
13. Diverse bestemmelser

Vedtatt av sameiermøte August 2023 med hjemmel i Lov om eierseksjoner.

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Lille øvregaten 36C. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 166, bnr 532 i Bergen Kommune.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet.

§ 3 Salg, utleie ol.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

§ 4. Vedlkehod o.l.

§ 4 a) Generelt

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i henhold til delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig ved like. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3. persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer. Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte bruksenhet.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

§ 4 b) Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:

Innvendig:

• Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Framside og Bakside:

• Vedlikehold og - om nødvendig - utskifting av vinduene.

• Samtidig med vedlikehold av vinduene i trappeoppgang kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Følgende punkter skal sjekkes jevnilg av seksjonseier:

• Vinduer skal sjekkes for fuktinntrengning

• Avløp i balkong i toppleiligheten

Seksjonens tekniske anlegg:

• Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.

• Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.

• Boder

• Alt omfattende vedlikehold som f.eks. utskifting av vinduer, tettesjikt på balkong, slitebelegg m.v. må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.

Utbedring av skader:

• Eventuelle følgeskader etter vedlikehold dekkes av sameiet med mindre sameieren ikke har fulgt foreskreven fremgangsmåte ved utbedring eller på annen måte har opptrådt grovt uaktsomt.

§ 4 c) Sameiets vedlikeholdsansvar:

Generelt

• Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

• Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.

• Gavlveggene, tak, drenering og avløp

• Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

§ 5. Husorden

Sameierne plikter følge husordensregler som er fastsatt av sameiermøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. § 7. Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene.

§ 6. Fellesutgfter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i sameiet (sameiebrøken).

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd, med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for betale egenandelen.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr, § 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen, og privat uttak av strøm fra fellesanlegg kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierne, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sarneierandelen og seksjonen er overdratt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning inntil lånetakst. Istedenfor utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

§ 7. Mislighold og fravikelse

§ 7 a) Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16 a, jfr. vedtektenes pkt. 7 b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet 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 6 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.

§ 7 b) Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig

med at det gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes pkt. 7a, om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes § 7 a om salg.

§ 8. Ordirære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedriner som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameiets årlige fellesutgifter.

2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer ut.

3. Bestemmelse om at sameierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.

5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøte må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

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

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.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 - høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av en representant fra hver seksjon i sameiet. Alle styremedlemmers funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret har rett til ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret forplikter sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeid på fellesanlegget, må forelegges for sameiermøtet til godkjennelse, forutsatt at arbeidene kan vente til et slikt møte blir holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Sameiet kan på årsbasis bestemme seg for å ikke få regnskap revidert av ekstern revisor siden sameiet ikke er pliktig til revisjon. Dette bestemmes på årsmøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne etter utgangen av januar - slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når de er lagt i sameierens postkasse, utenfor døren om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret, eller sendt til e-post adressen registrert på sameieren.

§ 11. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandllg eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

§ 12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

§ 13. Diverse bestemmelser

Disse vedtektene bygger på Lov om eierseksjoner av 4 mars 1983 og på Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.

IK/HMS HÅNDBOK
FOR
SAMEIET LILLEØVREGATEN 36 C

1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET 3
1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET 3
1.2 SAMEIETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID 3
2. HMS I HVERDAGEN 3
2.1 OM LOVER OG FORSKRIFTER OG TILGJENGELIGHET 3
2.2 ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER 4
2.3 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER 4
2.4 OM ARBEIDSDOKUMENTET 4
3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR SAMEIET 4
3.1 FAKTA OM SAMEIET 4
3.1.1 STYRETS SAMMENSETNING 4
4 HVEM KONTAKTER DU NÅR? 5
5 FORSIKRING 5
6 INFORMASJON TIL BEBOERE 5
7 ARBEIDSRUTINER INNENFOR HMS OMRÅDE 6
8. HMS PROSEDYRER 6
8.1 RISIKOFORHOLD 6
8.1.1 SIKKER JOBBANALYSE 6
8.1.2 RISIKOKARTLEGGING 6
9. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER 6
9.1 VEDLIKEHOLD 6
9.2 VÅTROM OG VENTILASJON 7
9.3 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR 7
9.4 SKADEDYRSBEKJEMPELSE 7
10. AVFALLSRUTINER 7
11. BRANN OG ULYKKER 7
11.1 Mål med brannvern 7
11.1.1 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet 7
11.2 Styrets arbeid etter brann og større ulykker 8
11.3 BRANNVERNUTSTYR 8
11.4 BRANNINSTRUKS 8
12. HANDLINGSPLAN 8
VEDLEGG A – VARSLINGSPLAN 9
VEDLEGG B – INTERNKONTROLL ELEKTRISKE ANLEGG BEBOER 10

VEDLEGG C – INTERNKONTROLL BRANNVERN - BEBOER 11
VEDLEGG D – INTERNKONTROLL VÅTROM OG VENTILASJON 12
VEDLEGG E – VARSEL OM BEKJEMPELSE AV SKADEDYR 14

VEDLEGG F – SJEKKLISTE BRANNVARSLERE I FELLESOMRÅDET 15

VEDLEGG G – KONTROLLPUNKTER I KJELLER
.....16

VEDLEGG H – SJEKKLISTE
BRANNVERN.....17

1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET

1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET

Sameiet Lille Øvregaten 36 C er pliktige til å ha en IK/HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten med planen er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for sameiere.

Internkontroll (IK) er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS lovgivningen.

Styret i sameiet har etter loven ansvar på vegne av sameiet til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av sameieloven eller annen lovgivning som sameiet er underlagt.

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer. I forhold til beboere er det styrets plikt å gjøre sameiere oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Styret må påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført. Alt arbeid skal dokumenteres.

I henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) § 4, skal «den som er ansvarlig for virksomheten sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter». For sameie og sameier vil dette si styret i samarbeid med øvrige sameiere.

1.2 SAMEIETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID

Sameiet Lille Øvregaten 36 C prioriterer arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for a ivareta kvaliteten på det daglige arbeid, øke trivselen og for a unngå skader på personer og eiendom.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Sameiets arbeid og tjenester skal oppfylle sameiernes krav til kvalitet, bade i dag og i fremtiden.

Sameiets HMS-mål er:
- Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, materiell, bygg eller natur som følge av egen aktivitet
- Alle beboere skal ha kjennskap til HMS-rutinene
- Tilrettelegge slik at sameiere får gjennomført internkontroller jevnlig

2. HMS I HVERDAGEN

2.1 OM LOVER OG FORSKRIFTER OG TILGJENGELIGHET

Styret v/styreleder er ansvarlig for HMS planen. For forskrifter som HMS planen har forankring i, henviser styret til: LOVDATA – Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften). http://www.lovdata.no

2.2 ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER

Oppdrag som ikke løses av styret gis normalt til enkeltfirmaer eller enkeltpersoner. Slike oppdrag innebærer ikke HMS-ansvar for sameiet, men sameiet har etter internkontrollforskriften § 6 ansvar for a sikre at oppdragstagere har tilfredsstillende internkontroll.
Det skal ved oppdrag av omfattende karakter, som særlig kan medføre eksponering i forhold til arbeidsrisiko mv, bes om samsvarserklæring i henhold til HMS regelverket.

2.3 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER

Styret star ansvarlig for gjennomføring av noe internkontroll, men også for å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollører.

Beboere har til enhver tid plikt til a melde fra til styret om ting de oppdager, eller mistenker kan være farlig. Styret har ansvar for å prioritere sakene etter viktighets- og farlighetsgrad.

2.4 OM ARBEIDSDOKUMENTET

Dette dokumentet skal revideres årlig. Dersom det gjøres endringer, skal disse sendes ut til alle beboere etter generalforsamlingen hvert år.

- Styrets kontaktinformasjon skal stå i dokumentets beredskapslister
- Dette dokumentet deles ut til alle beboere første gang etter det er ferdig, og deretter kun til nye beboere.
- Dokumentet skal ligge tilgjengelig i mappen til sameiet.

Den reviderte HMS-plan skal vare klar i god tid for sameiets årsmøte, slik at eventuelle saker kan tas opp til behandling.

3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR SAMEIET

3.1 FAKTA OM SAMEIET

Sameiet består av 6 leiligheter.
Sameiet ligger i Bergen kommune, og har adresse Lille Øvregaten 36 C, 5018 Bergen.
Eiendommen har gardsnummer 166, bruksnummer 352.
Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: **984694628.**

3.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Det er representanter fra alle 6 enheter med i styret.
Styret består av en leder, en nestleder, tre styremedlemmer og en regnskapsfører. Styret tilstreber at alle medlemmer stiller på styremøter.

4 HVEM KONTAKTER DU NÅR?

Tema	Beskrivelse	Kontakt
Vannskade	Sameiet er forsikret hos Tryg Forsikring. Opplever man vannskader, skal styret informeres. Videre må den enkelte sameier sørge for selv å ta dialogen med Tryg hva gjelder skaden. Undersøk også egen innboforsikring dersom aktuelt.	Tryg Forsikring: tryg.no/91504040 Eget forsikringsselskap v/innboforsikring
TV/Internett	TV og internett med dertil hørende utstyr er levert av, og ivaretas av Altibox i henhold til inngått avtale. Den enkelte forestår selv dialog med Altibox dersom problem oppstår.	Altibox
Rotter/skadedyr	Det er satt opp feller i/utenfor huset. Om det registreres annen aktivitet/skader, må styret informeres. (Avtale med Rentokil ut 2023, deretter avvikles denne)	Styreleder (Rentokil)
Ordensforstyrrelser/konflikt med nabo	Styret informeres. Ved alvorlige forhold kontaktes politi.	Styret Politi 02800

5 FORSIKRING

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring.

Forsikringen dekker bygningen (se forsikringspolise). Den enkelte sameier må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, må skadeomfanget begrenses mest mulig. I tillegg må årsaken til skaden kartlegges så godt som mulig. Dersom flere enheter er berørt må dette opplyses om når skaden meldes til Tryg/eget forsikringsselskap. Styret informeres dersom man benytter Tryg eller skaden affiserer andre enheter enn egen.

6 INFORMASJON TIL BEBOERE

Sameiet informerer sine beboere gjennom bruk av informasjonsskriv og via e-mail. Alle beboere har også tilgang til sameiets mappe i Google via Gmail, hvor alle dokumenter lagres fortløpende.

7 ARBEIDSRUTINER INNENFOR HMS OMRÅDE

Aktivitet	Frist	Ansvar
HMS-rutiner oppdateres	Årlig	Styret
Handlingsplan	Desember	Styret
HMS rapport	Til hvert årsmøte	Styret
Spesialavfall	Ved behov	Den enkelte beboer/Avklaring i styret dersom felles avfall.
Rømningsveier	I henhold til rutinebeskrivelser	Beboer med «vaktmester ansvar». Rulleres årlig.
Branninstruks	Årlig	Styret
Vedlikehold av brannutstyr	5. år	Styret for fellesutstyr/Den enkelte beboer for egen leilighet.
Kontroll av brannutstyr/røykvarslere/bytte batteri	Årlig/Desember	«Vaktmester» for fellesområder. Den enkelte beboer for egen leilighet.
Oppdatering av lover og forskrifter	Årlig	Styret

8. HMS PROSEDYRER

8.1 RISIKOFORHOLD

Alle som utfører arbeid for sameiet skal alltid foreta en sikker jobbanalyse i forkant av påbegynt arbeid. Dette for å redusere sannsynligheten for eventuelle uheldige hendelser.

8.1.1 SIKKER JOBBANALYSE

De mest kritiske aktivitetene/områdene i sameiet er
• Arbeid som utføres med maskinelt utstyr
• Generelt arbeid i høyden
• Handtering av kjemikalier/plantevernmidler

Sjekkliste for vurdering av risikoforhold:
• Hva kan gå galt
• Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme
• Hva kan vi gjøre for a hindre dette
• Hva kan vi gjøre for a redusere konsekvensene hvis noe skjer

Hvis det oppstår nestenulykker, feil eller andre uheldige forhold, skal feilen om mulig rettes straks og meddeles styrets leder.

8.1.2 RISIKOKARTLEGGING

Sameiet har egne rutiner for å kartlegge og avdekke eventuelle risikomomenter, problemer, feil og mangler for a forbedre HMS standarden.

9. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER

9.1 VEDLIKEHOLD

Styret har ansvar for a utarbeide og oppdatere vedlikeholdsplan for bygninger og fellesarealer tilhørende sameiet. Beboer har også et eget vedlikeholdsansvar, for både indre og ytre arealer.

For mer informasjon: se sameiets vedtekter og ordensregler.

9.2 VÅTROM OG VENTILASJON

Den enkelte sameier har ansvaret for å rengjøre og kontrollere våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Feil og mangler rettes opp umiddelbart. Feil og mangler som har betydning for øvrige beboere, må varsles styret.

Alle beboere har ansvar for å følge med på fellesområder og kjeller. Hovedansvar faller på beboer som innehar «vaktmester» rollen.

9.3 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

Den enkelte sameier har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Ved feil og mangler er det sameieren selv som må bekoste autorisert elektroinstallatør.

9.4 SKADEDYRSBEKJEMPELSE

Sameier er ansvarlig for a overvåke egen leilighet med hensyn til skadedyr (insekter, maur, rotter o.l.).

Styret skal varsles ved behov for skadedyrbekjempelse. Dette for å kunne informere øvrige naboer om eventuelle tiltak.

Kun autorisert skadedyrs bekjemper har lov til å benytte skadedyrsbekjempende midler av meget giftig art. Sameiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr, skal melde dette til styret. Bruk av kjemikalier skal godkjennes av styret.

10. AVFALLSRUTINER

- Husholdningsavfall kastes i søppelspann plassert utenfor inngangsparti. Tømmes ukentlig.
- Papp og papir skal fraktes til resirkulerings containere i nærområdet.
- Flasker, glass og metall fraktes til resirkulerings container i nærområdet.
- Elektroniske artikler og større husholdningsartikler skal leveres til gjenvinning.
- Lyspærer, batterier og småelektrisk kan ofte leveres i nærmeste butikk.
- Malingrester, kjemikalier, bygningsartikler m. m leveres til en gjenbruksstasjon.

11. BRANN OG ULYKKER

11.1 MÅL MED BRANNVERN

Sameiet skal gjøre sitt ytterste for å unngå uønskede hendelser som medfører personskade eller skade på bygninger eller inventar.

11.1.1 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet

Alle beboere skal vare kjent med sameiets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende branninstrukser og ha kjennskap til bruk av sameiets og egen leilighets slukkeutstyr.
Service og vedlikehold av sameiet skal være utført på en slik mate at det reduserer sannsynligheten for uønskede hendelser til et minimum. Sameiet skal holdes ryddig og alle rømningsveier skal være frie.

11.2. STYRETS ARBEID ETTER BRANN OG STØRRE ULYKKER

Ved brann, branntilløp eller ulykker i fellesområder melder styreleder fra om dette til forsikringsselskapet snarets etter at hendelse har inntruffet.

Styret vil inngå avtaler med eksternt firma om snarlig opprydning på/rundt omradet, samt påfylling av brannslukningsapparater som har vært i bruk.

Styret informeres om ulykken og følgene ved første styremøte etter at ulykken inntraff. Ved ulykker med katastrofal utgang skal styreleder innkalle til ekstraordinært styremøte.

11.3 BRANNVERNUTSTYR

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje. Dette kontrolleres månedlig av beboer som innehar vaktmester funksjon. Styret besørger årlig kontroll av brannslukningsapparat og minner beboere på å skifte batterier i røykvarsler, samt kontrollere eget brannslokkingsutstyr.

Det bør være minimum to slokkemidler tilgjengelig i hver leilighet. Brannslukningsapparatet bør plasseres i nærheten av soverom og kjøkken.

11.4 BRANNINSTRUKS

Alle beboere har fått, og nye beboere vil få branninstruksen når de flytter inn i sameiet. Branninstruksen ligger tilgjengelig på sameiets mappe, samt at den henger på oppslagstavle i inngangspartiet.

Ved endringer på branninstruks, vil dette kommuniseres til sameiere.

12. HANDLINGSPLAN

Hvert år utarbeides en handlingsplan for HMS. Dette gjøres av styret. Handlingsplanen tar utgangspunkt i HMS-planen og vedlikeholdsplan og gjeldende risikovurdering.

VEDLEGG

A – Varslingsplan ved hendelser i sameiet

B – Sjekkliste for beboere – Elektrisitet

C – Sjekkliste for beboere – Brannvern

D – Sjekkliste for beboere – Våtrom/ventilasjon

E – Varsel om bekjempelse av skadedyr

F – Sjekkliste brannvarslere i fellesområdet

G – Kontrollpunkter i kjeller

H – Sjekkliste brannvern

VEDLEGG A – VARSLINGSPLAN

VARSLINGSPLAN VED BRANN OG STØRRE HENDELSER I SAMEIET LILLE ØVREGATEN 36 C

1. VARSLE RETTE INSTANS: BRANN 110

POLITI 112

AMBULANSE 113

Du skal oppgi: **HVEM** du er

HVA som har skjedd

HVOR du er

2. HJELP BEBOERE SOM TRENGER DET

- Har alle kommet seg ut ved brann?
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med beboere som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

3. BEGRENS SKADENE

- Start slokking hvis mulig
- Varsle beboere i nærheten om eventuell evakuering
- Rydd plass til utrykningskjøretøyene

4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE SLIK AT DE IKKE KJØRER FEIL

5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA

- Slik at hjelpepersonellet får gjort jobben sin
- Følg instrukser gitt av hjelpepersonell

VEDLEGG B – INTERNKONTROLL ELEKTRISKE ANLEGG- BEBOER

Utføres innen 1. desember hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm.

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Er det mulig å låse sikringsskapet slik at barn ikke kommer inn?			
Er kurser/brytere godt merket og lette å komme til?			
Oppbevares det ting i sikringsskapet som ikke har noe der å gjøre?			
Er sikringselementene unormalt varme? I så fall-kontakt autorisert elektroinstallatør.			
Trekker du ut støpselet i forbruksapparatene dine etter bruk? (kaffemaskin/vannkoker/hårføner/mobillader og lignende?)			
Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen på TVèn hver kveld?			
Trekker du ut antenne og strømledninger i TV og PC når du reiser på ferie? (m.t.p. lyn/overspenning)			
Etterser du det elektriske ledningsopplegget med jevne mellomrom? (Kjenn etter om noe er unormalt varmt, termostater, «sprø» ledninger o.l.)			
Bruker du vifteovn som permanent varmekilde? (Skal bare brukes under tilsyn)			
Har du komfyrvakt? Hvis ikke; husker du å alltid slå av platene?			
Bruker du sterkere lyspærer enn lampene er beregnet for? Har du brunsvidde lampeskjermer?			
Bruker du skjøteledninger til annet enn lamper?			
Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen?			
Rengjør du jevnlig filteret i kjøkkenventilatoren og viftemotor i leiligheten?			

Dato: _____ Signatur sameier: _____

VEDLEGG C – INTERNKONTROLL BRANNVERN - BEBOER

Utføres innen 1.desember hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm.

KONTROLLPUNKTER	JA	NEI	MERKNADER
Har du minimum 2 røykvarslere i leiligheten, og har du sjekket at de fungerer?			
Er røykvarslerne eldre enn 10 år?			
Henger røykvarslerne i taket?			
Skiftes det batteri på røykvarslerne årlig?			
Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
Har boenheten din pulverapparat?			
Er pulverapparatet vedlikeholdt og kontrollert? (se merking)			
Er boenheten utstyrt med husbrannslange?			
Har du slukke utstyr i nærheten av kjøkken?			
Er rømningsveiene ryddet? Minst 2 rømningsveier per boenhet.			
Slår dørene i rømningsveien ut?			
Kan du bruke rømningsveiene fra innsiden uten å bruke nøkkel?			
Har boenheten ildsted?			
Oppbevarer du brannfarlig materiale i boenheten din?			
Oppbevarer du brannfarlig materiale i boden din? (f.eks. propan skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft)			
Kjenner du sameiets beredskapsplan og branninstruks?			
Ved eventuelt brann; trenger du assistanse for å rømme?			
Kjenner husstandens medlemmer til hva de skal gjøre dersom det oppstår brann?			
Er det dyr i husstanden? I så tilfelle er dørene merket med opplysninger om det?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			

For pulverapparat:

- Står manometernålen på grønt?
- Vende apparatet minst 2 ganger i året, slik at det ikke klumper seg.
- Er splinten på plass?
- Er det etterfylt ved bruk?

Dato: _____ Signatur:_____

VEDLEGG D – INTERNKONTROLL VÅTROM OG VENTILASJON -BEBOER

Utføres innen 1. desember hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm.

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Dusjer du rett på gulvet? Er gulvet laget til å dusje på?			
Er det lagt vanntett membran alle steder der vann treffer gulv/vegg på badet?			
Drypper vannkranene/armaturene?			
Lekker det eller renner det fra sisternen?			
Renser du alle sluker minimum 2 ganger per år?			
Er vannslanger/avløpsledninger fra vaskemaskin eldre enn 10 år?			
Sjekker du hvordan det ser ut bak/under oppvaskmaskin/vaskemaskin regelmessig?			
Vet alle i husstanden hvor stoppekranene er?			
Er stoppekranene lett tilgjengelig?			
Stenger du vanntilførsel når leiligheten ikke er i bruk?			
Lar du vannførende maskiner gå når ingen er tilstede eller når du sover?			
Sjekker du varmtvannsbereder årlig?			

Dato: _____ Signatur sameier:_____

VEDLEGG E – VARSEL OM BEKJEMPELSE AV SKADEDYR - BEBOER

Navn: _____ Leilighet: _____

Melding til styret i Sameiet Lille Øvregate 36 C. Vi har gjennomført bekjempning av skadedyr dato: _____

HVA	BEBOERS/SKADEDYRSKJEMPERS SVAR	MERKNADER
Når ble skadedyrene oppdaget første gang?		
Hva slags skadedyr?		
Når ble det kontaktet hjelp for å fjerne skadedyrene?		
Hvem ble kontaktet?		
Hvor ble skadedyrene lokalisert?		
Har beboer/sameiet forsøkt å fjerne skadedyrene først selv?		
Hvilke(t) middel(er) ble benyttet?		
Hvor stor mengde?		
Hvilken metode?		
Hva ble resultatet?		
Ble det gitt nabovarsel?		
Er det materiell skade?		

Dato: _____ Signatur sameier: _____

VEDLEGG F – SJEKKLISTE BRANNVARSLERE I FELLESOMRÅDER

Batteri i brannvarsler byttes i desember!

BRANNVARSLER OK?	BYTTET BATTERI (evt merknader)	SIGNATUR FOR UTFØRT
I INNGANGSPARTI		
I KJELLER		
GANG 1. ETG		
GANG 2. ETG		
GANG 3. ETG		

VEDLEGG G – KONTROLLPUNKTER I KJELLER

Utføres ukentlig – skriv på dato v/signatur

KONTROLLPUNKT	OK? / MERKNADER	SIGNATUR for utført
Sjekk pærer/lampe i tak		
Sjekke avfukter og utløpsslange		
Tegn til vanninntrenging?		
Tegn til skadedyr?		
Kontroller stikkontakter		
Varmtvannsberedere i bod ok? (Enhet som disponerer bod er ansvarlig for kontroll)		
Vaskemaskin/tørketrommel i bod ok? (Enhet som disponerer bod er ansvarlig for kontroll)		

VEDLEGG H -SJEKKLISTE BRANNVERN

Utføres månedlig – skriv på dato v/signatur

KONTROLLPUNKT	OK / MERKNADER	SIGNATUR UTFØRT
Slukkeutstyr kjeller (brannslange)		
Rømningsveier i fellesområdet		
Sjekke at det ikke er rot/brannfarlig materiale i kjellergang		
Sjekke at «Kontrollpunkter i kjeller» liste er utført/utfylt		
Kontrollere at «Sjekkliste brannvarslere i fellesområder» er utført/utfylt		

Generalforsamling 2023, Sameiet Lille Øvregaten 36c

Agenda

1. Godkjenning av innkallelse
2. Valg av møteleder og protokollunderskriver
3. Godkjenning av regnskap 2022
4. Fastsettelse av felleskostnader
5. Oppdattering av oppussing av søndre vegg
6. Fastsettelse av husordensregler og HMS strategi
7. Godkjenning av reviderte vedtekter
8. Annet

Godkjenning av regnskap 2022

Regnskapet er lagt ved møteinnkallelsen som tillegg.

Fastsettelse av felleskostnader

Fellesøkonomi - Lille Øvregaten 36C		
Fellesutgifter:		
Utgiftspost:		
Fjordkraft / BKK	674,41 kr	8 092,92 kr
Lån	10 244,00 kr	122 928,00 kr
Forsikring (Tryg)	4 125,00 kr	49 500,00 kr
Aksjeinnskudd	500,00 kr	6 000,00 kr
Bergen Fiber	654,00 kr	7 848,00 kr
Totalt	16 197,41 kr	194 368,92 kr
Gjennomsnitt pr. pers	2 699,57 kr	186 520,92 kr

Fellesskonto: 15036317812

Lån - DNB (25.04.2023)	
Størrelse	1 188 684,00 kr
Rente	8,10 %

#	Beboer	Andel	Trygvesta	Lån DNB	Bergen Fiber	Fjordkraft	Sparing 10%	Fellesutgifter per pers:
1	Benedikte	13%	536,25 kr	1 331,72 kr	109,00 kr	87,67 kr	kr 206	kr 2 271
2	Trine	15%	618,75 kr	1 536,60 kr	109,00 kr	101,16 kr	kr 237	kr 2 602
3	Terry	15%	618,75 kr	1 536,60 kr	109,00 kr	101,16 kr	kr 237	kr 2 602
4	Anna-Sofie	18%	742,50 kr	1 843,92 kr	109,00 kr	121,39 kr	kr 282	kr 3 098
5	Simen	18%	742,50 kr	1 843,92 kr	109,00 kr	121,39 kr	kr 282	kr 3 098
	Miguel	21%	866,25 kr	2 151,24 kr	109,00 kr	141,63 kr	kr 327	kr 3 595
	Totalt:	100%	4 125,00 kr	10 244,00 kr	654,00 kr	kr 674	kr 1 570	kr 17 267

Oppdattering av oppussing av søndre vegg

Opussingen av søndre vegg er ferdig og vi venter på å få tilbake rapport fra Teka bygg. Oppdraget ble **697 237,50 kr** som er **67 237,50 kr** mer enn oppdragets oprinnelige størelse på **630 000,00 kr.** Dette er **16 837,50 kr** mer enn det som ble budsjettert med 8% buffer.

Hovedkilden til denne overskridelsen var at svært mye råte ble funnet bak det gamle panelet. Dette var noe som ikke var tatt med i utregningen i det oprinnelige oppdraget siden byggfirma ikke kunne se hvordan tilstanden var inne i veggen før veggen var åpnet.

Sameiet må derfor kreve en innbetaling fra hver eierseksjon på følgende:

Total overføring (budsjettert)		Sluttsum	Betalt	Innbetaling 1	Difference (sluttsum)	Kommentar
Benedikte	31 967 kr	34 156 kr	ja	31 967.00 kr	-2 188.88 kr	
Trine	47 635 kr	50 161 kr	ja	51 940.00 kr	1 779.38 kr	Har betalt inn for mye
Terry	47 635 kr	50 161 kr	ja	47 635.00 kr	-2 525.63 kr	
Anna-Sofie	80 762 kr	83 793 kr	ja	80 762.00 kr	-3 030.75 kr	
Simen	80 762 kr	69 793 kr	nei	97 237.50 kr	13 444.75 kr	Får inn penger fra Ulin i løpet av uken
Miguel	51 639 kr	56 175 kr	ja	51 639.00 kr	-2 525.88 kr	

Link til utregning:
https://docs.google.com/spreadsheets/d/10wm45Vy9vRQ8waTEATGmslhxAFLVJUbEfFAQpZT4ZU4/edit#gid=0

Fastsettelse av husordensregler

Trine har laget et utkast til husordensregler. Disse er lagt ved innkallelsen.

Endring av paragraf § 10. Styret

Endring 1

Gammel tekst:
Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne etter utgangen av januar - slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

Ny tekst:
Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Sameiet kan på årsbasis bestemme seg for å ikke få regnskap revidert av ekstern revisor siden sammeiet ikke er pliktig til revisjon. Dette bestemmes på årsmøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne etter utgangen av januar - slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

Endring 2

Gammel tekst:
Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når de er lagt i sameierens postkasse eller utenfor døren, om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret.

Ny tekst:
Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når de er lagt i sameierens postkasse, utenfor døren om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret, eller sendt til e-post adressen registrert på sameieren.

Godkjenning av reviderte vedtekter

De gjeldene vedtektene for sameiet er skrevet inn på nytt i digitalt format. Disse er lagt ved i innkallelsen.

Det ønskes at disse signeres på nytt siden disse sist ble godkjent i

Godkjenning av innkallelse

- Godkjent innkallelse
- Simen: tar alle oppgaver for møtet

Godkjenning av regnskap

- Godkjent regnskap
- Noteres at vi har lite kontroll på hva som skjedde i 2022

Fastsettelse av felleskostnader

- Hvordan rydder vi opp fra mai:
  - Det er det samme for folk om vi betaler mer eller mindre for å rette opp fra mai - juni

- Støm på vaskemaskin i kjelleren hos Torry og Rene
  - Har brukt den en eller to ganger. Bruker den bare når man er der
  - Burde finne en løsning på hvordan vi gjør regnestykket her

- Styret ønsker at folk skal ta det opp med styret hvis man skal sette inn ting som skal brukes gjevnlig
- Torry: Lager et oplegg for årlig innbetaling av strøm i fellesareal
- Alle er enige at vi fordeler kostnader på strømmen i fellesareal på sameiebrøken
- Alle er enig i det nye opplegget for felleskostnader. Den nye summen starter i September.

Oppussing av søndre fasade

- Alle er enige i utregningen som er gjort på siste innbetaling for søndre vegg
- Simen: Gir tilgang til Torry på Trygg forsikring siden
  - Får bestillt fiksing av tak
- Trine: Burde strukturert arbeidet rundt maling bedre ennd et som ble gjort denne gangen. Litt slapt arbeid under ferien.

Husordensregler og HMS-strategi

- Alle er enige i de redigerte husordensreglene
- Trine har laget HMS plan:
  - Inneholder en beboersjekkliste som hver beboer skal sjekke
- Simen: Får koblet opp alle Ajax brannvarslerne til internett
- Vi planlegger å ta en dugnad for å rydde opp etter oppussingen og hive søppel i kjelleren. Simen sender melding for å planlegge dette.
- Trine: Tar ansvar for å få inn selvsjekk fra alle eierseksjonene
- Trine: Legger skjema i postkassen til Torry og Rene

Godkjenning av vedtekter

- Alle er enige i endringer
- Vedtekter sendes til signering

Annet

- Simen fant at dreneringen i avløpet utenfor leiligheten lekker. Tar dette opp med komunen så fort som mulig
- Trine: Vi må huske på vaskeuke og søppeltømming
- Anna-Sofie sender utgifter til løvristene i takrennen

Innkallelse styremøte - <dato>

Saksliste

Sak 1 - Godkjenning av vedtekter

Vedtektene ble renskrevet og gjort digitale av styreleder i 2023, men ble ikke underskrevet. Vi trenger en gjennomgang av vedtektene og ⅔ flertall for at vedtektene skal være gjeldende. Vedtektene er vedlagt innkallelsesmail.

Sak 2 - Tiltak for utbedring av østvendt vegg

Sameiet hadde et styremøte i april 2024 der det ble diskutert hvilke tiltak vi skal gjøre for å utbedre den østvendte veggen i sameiet som er utsatt for råte og rotteangrep. Vi har det siste året hat flere firmaer inne til befaring som gjør at vi har 3 muligheter.

1. **RenTox** - Delvis åpning av vegg for tetting (pris u.maling/med maler 41 500/51 500,- eks. mva)

2. **Cytox** - Veggen åpnes i kjeller, 1 etg. og 2 etc. slik at man får sett på skadeomfanget. En rapport med nødvendige tiltak og estimert pris utarbeides med diverse fagfolk. Estimert pris for rapport: 50 000,-

3. **Skadealiansen** - Ser at veggen er fuktig og råtten innvendig. Anbefaling: kontakte blikkenslager for å finne kilden til fukt. Her mistenker han sløysen mellom de to husene som en mulig kilde. Pris: *Uvisst/må kontakte blikkenslager*

Refferat

- Vi godkjenner møteinnkalling
- Trine unnderskriver protokoll
- Vi er alle utenom Miguell

Sak 1

- Kommentar: Man ser at vedtektene er standardvedtekter som egentlig er laget til et større sameie, så noen ting er litt utenom det normale. Dette godkjennes

- Styret vedtar vedtektene enstemmig

Sak 2

- Mor Anna-Sofie: Det å bare åpne veggen og så lappe sammen er ikke en god løsning. Noe ordentlig må gjøres for å fikse de. Det blir ofte dyrere å utsette vedlikehold enn å utsette det mest mulig.

- Generellt: Vi er litt usikre på hva statusen er i naboveggen. Her burde man ta kontakt for å finne ut hva status er.

- Benedkikte: Generelt enig i det resten sier. Er mest fan av løsning 2.

- Trine: Mest fan av løsning 2. Kan lage en plan ut i fra den grundige rapporten.

- Torry: Det viktige er å kunne få et pristilbud fra forskjellige aktører etter rapporten på det utførende arbeidet.

- Beslutning: Vi går for løsning nr.2 med å lage rapport

- Generelt: Hvis det viser seg at hele veggen vår må åpnes så kan det være at det kan samkjøres med nabo. Evt. for å dele på noen deler av prisen

Sak 3

- Trine: Dette påvirker vår sikkerhetspolice, så mener det er eier sitt ansvar å dekke felleskostnaden

- Benedikte: Mener forsikringen til AirBnb burde dekke dette.

- Torry: AirBnb har forsikring for disse greiene. Mener eier burde dekke denne egenavdelingen

- Mor til Anna-Sophie: Rart at AirBnb ikke tar ansvar her, mener de burde ha forsikringer for slik.
- Trine: Mener ikke det burde være en økonomisk belastning for de som bor her.
- Avgjørelse: Vi følger eierseksjonsloven → Simen dekker egenandelen.

Annet

- Trine: Vi må ordne bosset ute i hagen. Torry: Hvis vi har betalt for det så må vi kunne kreve at de henter det → Anna-Sofie tar ansvar for orging, resten bidrar
- Trine: Mener ingen andre vasker i oppgangen → Har gått inn i streik.
- Mor Anna-Sofie: Det midterste trappetrinnet, hva skjer med det. Kan se om det går an å gjøre noe med trappetrinnet selv via Torry og Rene sin bod. Simen kan avtale med Torry og Rene.

22. apr. 2024 | Møte ~ Sameiet Lille Øvregaten 36c

Deltakere: Simen Husøy Miguell Pascual Torry Larsen Benedikte Elholt trine ludvigsen Anna-Sofie Hermansen René E

Agenda

1. Vurdere to tilbud om videre prosess med østvendt vegg
    a. Fordeler ulemeper med de forskjellige tilbudene
    b. Hvilket tilbud går vi for?
    c. Ønsker vi å få inn flere tilbud?

Bakgrunn

Tilbud 1 - Rentox

- Tetting av vegg mot rotter
- Åpning av nederste 1m av vegg i Simens leilighet for sanering
- Åpning og inspeksjon av etasjeskille fra kjelleren
- Pris uten maler: 41 000,- eks. mva
- Pris med maler: 51 000,- eks. mva

Tilbud 2 - Cytox

- Undersøkelse for fiksing av rotte og råte - problematikk
- Undersøkelse av de 3 nederste etasjeskillene
- 4 inspeksjonsluker i hver etasje
- 2 arbeidsdager
- Rapport leveres 2-3 uker etter inspeksjon
- Pris: 50 000 eks. mva

Etter inspeksjon av Cytox med Helge Ivarsøy ble det nevnt at de ikke kan gjøre det samme som de over, siden de ikke har lov til å tilbakestille en vegg med de feil og mangler han kunne observere gjennom den luken som allerede er der (Simens soverom).

Notater

- Trine:
    - Er generelt imot lettvinte løsninger
- Simen:
    - Det er nok jobben etter rapporten som gjør at det koster 50 000,-
- Hva visste de tidligere om tilstanden til huset:
    - Trine:
        - De hadde før salget bare råteproblemer i kjelleren
        - De hadde målt fuktighet i veggen ved Simens soverom
        - Det var ikke snakk om noe råte- eller rotteproblematikk i styret før den tid, typ. 2021
        - Rotteproblemet i kjelleren ble løst av Rentokill
- Anna Sophie:
    - Hvordan ble møter dokumentert før vår tid?
    - Trine: Fredrik var styreleder før Simen, var mer "happy go lucky" stemning i styret på den tiden

Tanker rundt bordet

- Anna Sophie: Veldig dyrt, ser alle pengene flyr forbi. Vi må jo bare gjøre noe med det nå som vi vet om det.
- Simen: Synes vi skal gå for rapporten ihvertfall
- Benedikte: Burde gå for den ordentlige løsningen, selv om det er dyrt. Ønsker å ta det ordentlig.
- Miguel: Mener at vi burde ordne, selv om rapporten er dyr. Vi burde vite hva rapporten inneholder, kanskje pushe dem på pris for å se om man kan få det billigere.
- Trine: Ønsker å gjøre det ordentlig og ikke den mest lettvindte løsningen.

Konklusjon: Vi ønsker å gå for rapporten selv om vi ikke får endret på prisen. Simen prøver å få den bedre beskrevet og lavere pris

Gjøremål

- Torry & Rene: Burde sjekke om vi faktisk har krav på noe fra forsikringsselskapet. Kanskje vi må pushe litt på, få inn advokat som kan bekrefte at vi ikke har rett på mer fra forsikringsselskapet.
- Simen: Skal ta kontakt med naboene for å sjekke hvordan de stiller seg til rotteproblemet
- Simen: Spør om å få rapporten bedre beskrevet og pruter på pris

Årsbudsjett 2023

Inntekter	
Type	Årlig
Felleskostnader	199 836 kr
DNB lån 2	340 000 kr
Private Innskudd	340 400 kr
	880 236 kr

Utgifter	
Type	Årlig
(Oppussing sendre	630 400.00 kr
Forsikring	43 416.00 kr
DNB lån 1	96 000.00 kr
DNB lån 2	50 000.00 kr
Drift	1 000.00 kr
Annet	1 500.00 kr
	822 316.00 kr

Resultat	
Type	
Kapital	57 920.00 kr

Detaljer	Årlig beløp
Nåværende felleskostnad	151 008 kr
Kostnad DNB lån 2	48 828 kr
Størelse på lån	340 000 kr
Kostnad pr. mnd	4 069 kr
Totale felleskostnader	199 836 kr

Eksisterende felleskostnader (fordeling				
Seksjon	Eier	Sameiebrøk	Beløp årlig	Beløp pr. mnd
K0101	Benedikte	13 %	19 631 kr	1 636 kr
H0201	Trine	15 %	22 651 kr	1 888 kr
H0101	Torry	15 %	22 651 kr	1 888 kr
H0202	Anna-Sofie	18 %	27 181 kr	2 265 kr
H0102	Simen	18 %	27 181 kr	2 265 kr
L0101	Miguel	21 %	31 712 kr	2 643 kr
Totalt				

Utregning av felleskostnader etter DNB lån 2				
Seksjon	Eier	DNB lån 2	Beløp årlig	Beløp pr. mnd
K0101	Benedikte	13 %	6 348 kr	529 kr
H0201	Trine	15 %	7 324 kr	610 kr
H0101	Torry	15 %	7 324 kr	610 kr
H0202	Anna-Sofie	18 %	8 789 kr	732 kr
H0102	Simen	18 %	8 789 kr	732 kr
L0101	Miguel	21 %	10 254 kr	854 kr

Totale felleskostnader etter DNB lån 2

Seksjon	Eier	Beløp årlig	Beløp pr. mnd
K0101	Benedikte	25 979 kr	2 165 kr
H0201	Trine	29 975 kr	2 498 kr
H0101	Torry	29 975 kr	2 498 kr
H0202	Anna-Sofie	35 970 kr	2 998 kr
H0102	Simen	35 970 kr	2 998 kr
L0101	Miguel	41 966 kr	3 497 kr

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/352/0/0
Utlistet 20. februar 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261108479	Grunneiendom	0	Ja	88,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Øvregaten/Steinkjelleren	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Middelalder bykjernen	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6900000	30	BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN	3	190710220
15780000	21	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3	202315142
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
17490000	30	BERGENHUS. SENTRUM ØST, FJELLSIDEN, PARKERINGSANLEGG	5	200109753
61740000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30	3	200403558
65170000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 520 MFL., KONG OSCARS GATE 22 - 24	3	201601366
15590000	21	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3	202004102
-	35	Hans Tanks og hustru (ikke tildelt plan-ID eller plannavn)	5	202220710
6905000	32	BERGENHUS. GNR 166, VÅGSBUNNEN, KVARTAL 13	3	199712854
66530000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 571 MFL., SKOSTREDET	2	202223237

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/525	139298845-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2025	202413725
166/522 (mfl.)	139710177	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brønning	05.02.2021	202024342
166/522 (mfl.)	139710177	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brønning	05.02.2021	201823482
166/522	139298799-3	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	05.02.2021	202024342
166/522	139298799-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	05.02.2021	202024342
166/437	139298055-1	Tilbygg	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	27.06.2024	202413157

Andre opplysninger

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

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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:
Bergen kommune - Kommuneplanens arealdel 2018

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

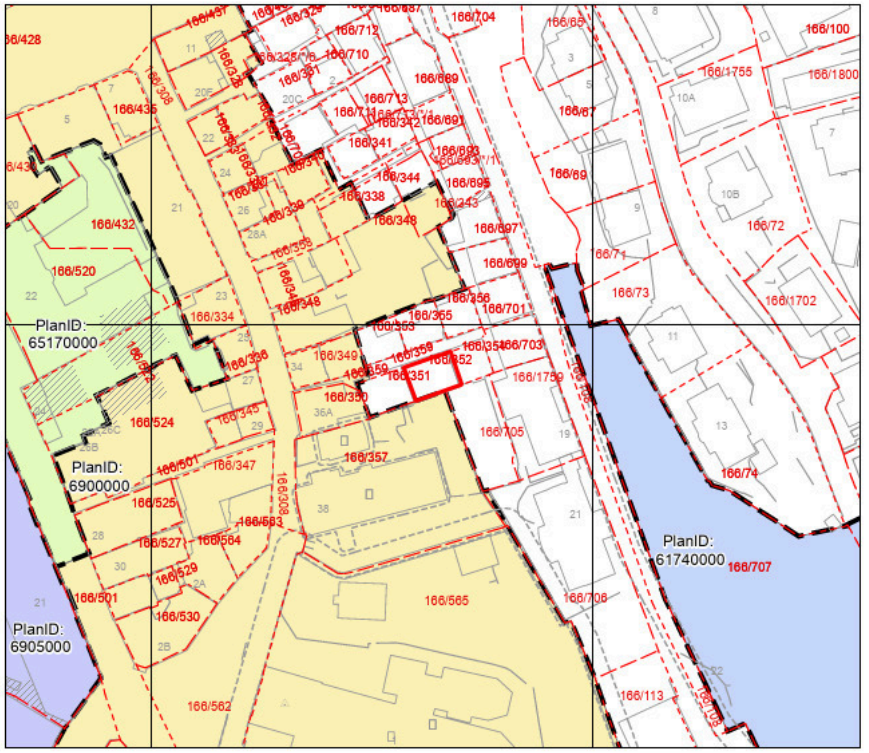
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/352/0/0
Dato: 20.02.2025 Adresse: Lille Øvregaten 36C

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
6900000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

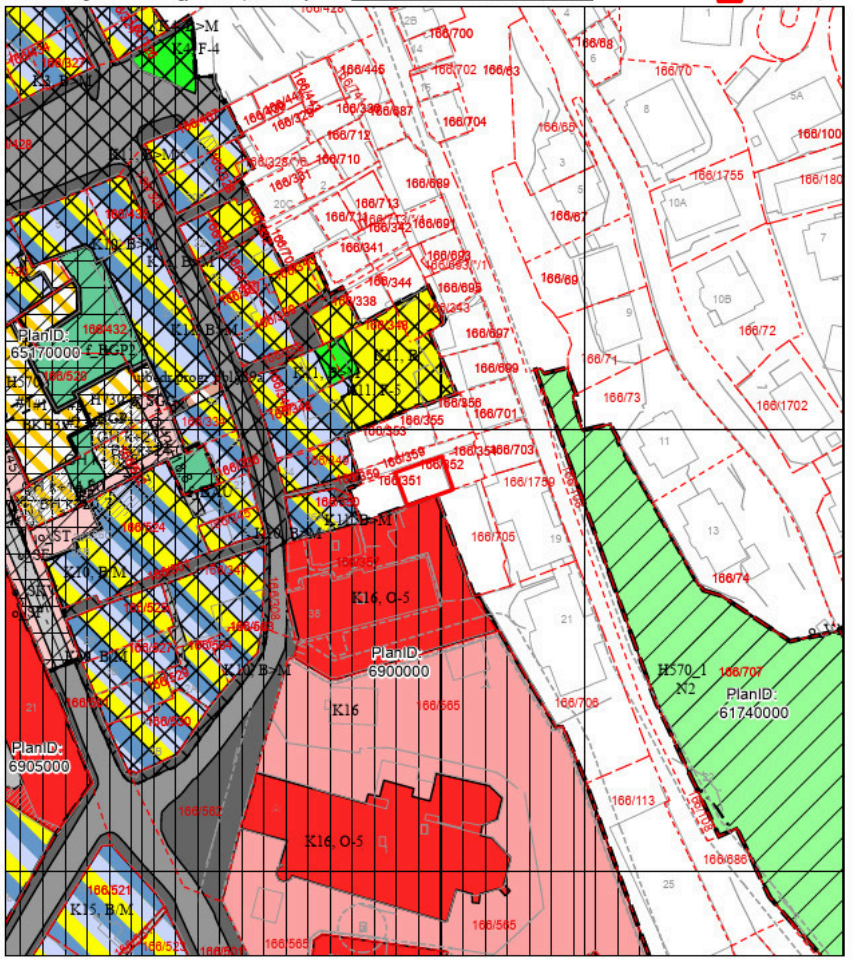
Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/352/0/0
Dato: 20.02.2025 Adresse: Lille Øvregaten 36C

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 660 - Bevaringsområder
- 800 - Fornyelsesområder

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Båndleggingsone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gatetun
- Annet trafikkområde
- Annet friområde
- Grav- og urnelund
- Felles gangareal
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1620 - Gårdsplass
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3020 - Naturområde - grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

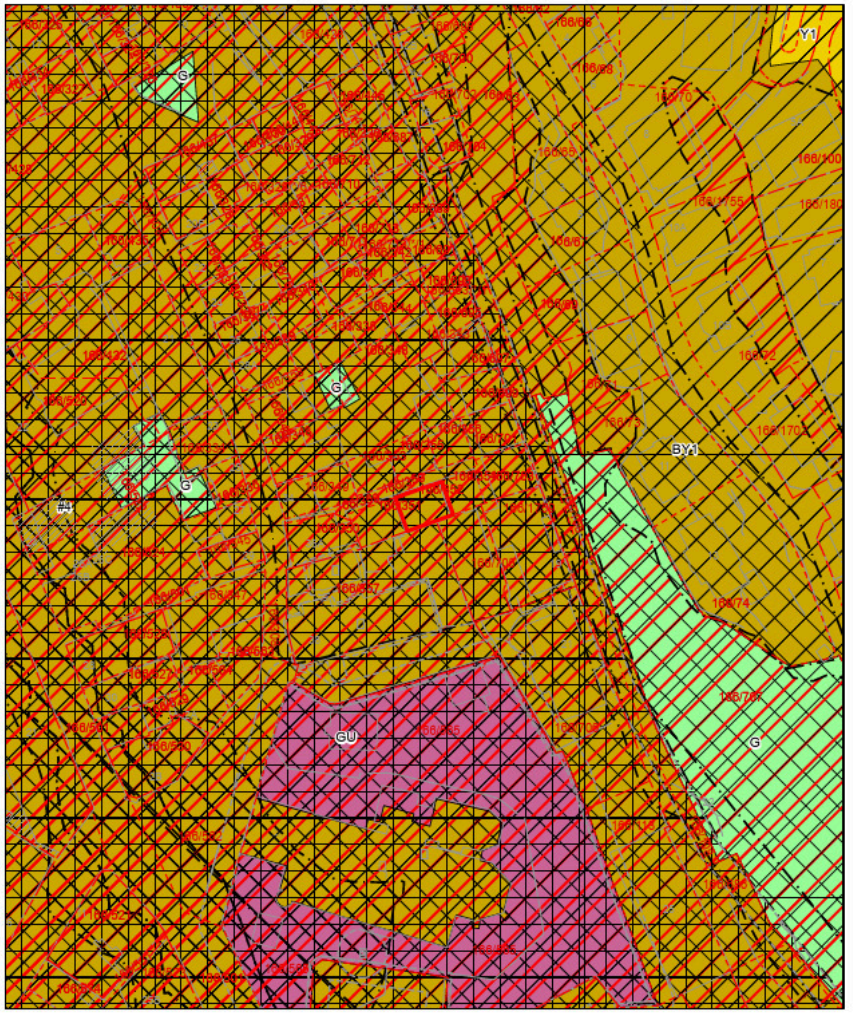
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 20.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 166/352/0/0
Adresse: Lille Øvregaten 36C

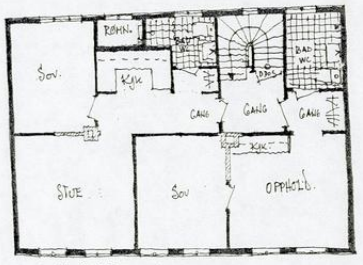
N

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

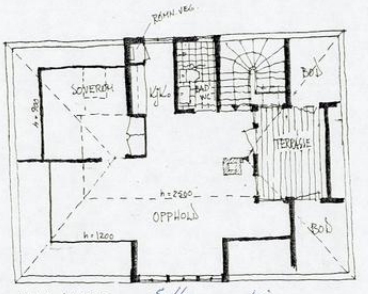
Eiendomsmarkering (1)



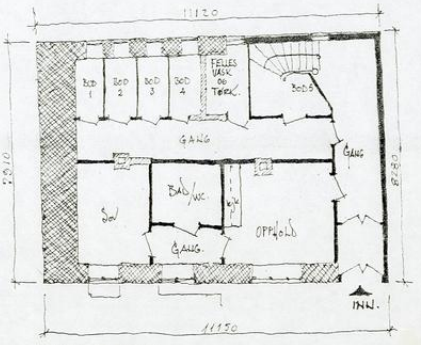

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Båndleggingsone
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grav- og urnelund
Grønnstruktur



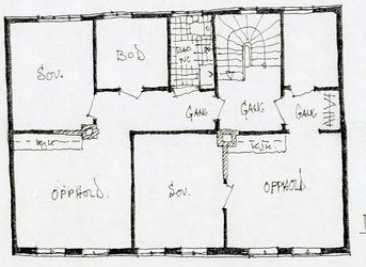
PLAN AV 2 ETG.



PLAN AV LOFT. Etter endring



PLAN AV KJELLER



KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 APR. 1991
S.nr.: 911023

PLAN AV 1. ETG

PLANENE FOR KJELLER, 2. OG 3. ETG. ER OPPTEGNET ETTER BYGGHERRENS UTTRYKKELIGE ØNSKE.

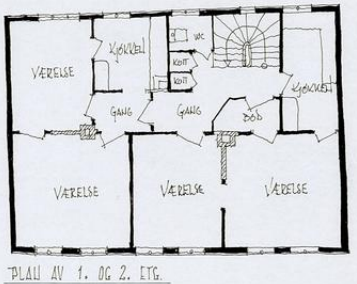
LILLE ØVREGATE 36 c. ~ BENNY JENSEN.

~~EKSISTERENDE~~

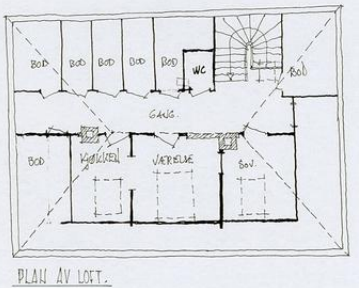
PLAN AV ETASJENE.

G.nr.	Br.nr.	Mål
166	352	1:100
Blokk:		
		Ant. 520
Godkj.:	Tegnet: RØG/HALSEN	Tegn.nr. 4
Dato:	Dato: 18.04.91	

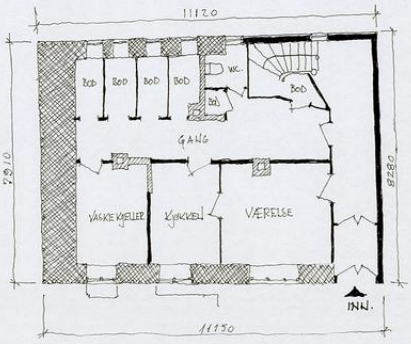
Arkitektkontoret
REITHER OG ROGNALDSEN A/S
Bredsgården - Bryggen - Bergen
Postboks 4018 Dreggen - 5023 Bergen
Tlf. (05) 31 75 10 - 31 60 70



PLAN AV 1. OG 2. ETG.



PLAN AV LOFT.



PLAN AV KJELLER

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 APR. 1991
S.nr.: 911023

PLANENE ER AVTEGNET AV TEGN. FRA 1936, IKKE KONTR.

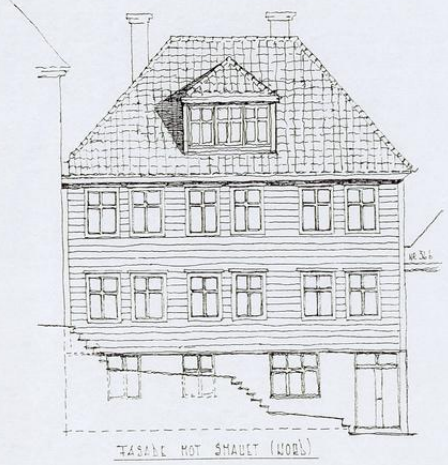
LILLE ØVREGATE 36 c. ~ BENNY JENSEN.

EKSISTERENDE

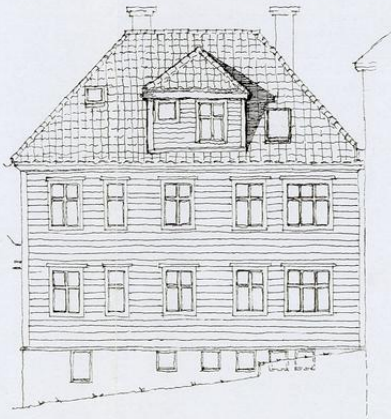
PLAN AV ETASJENE.

G.nr.	Br.nr.	Mål
166	352	1:100
Blokk:		
		Ant. 520
Godkj.:	Tegnet: RØG/HALSEN	Tegn.nr. 2
Dato:	Dato: 18.04.91	

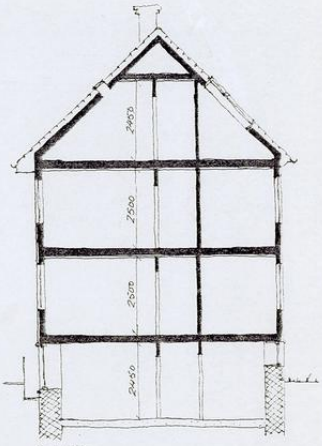
Arkitektkontoret
REITHER OG ROGNALDSEN A/S
Bredsgården - Bryggen - Bergen
Postboks 4018 Dreggen - 5023 Bergen
Tlf. (05) 31 75 10 - 31 60 70



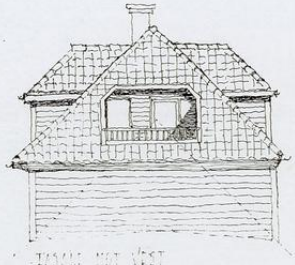
FASADE MOT SMAUET (NORD)



FASADE MOT SYD



SNITT.



FASADE MOT VEST

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 APR. 1991
S.nr.: 911023

LILLE ØVREGATE 36 c. ~ BENNY JENSEN.

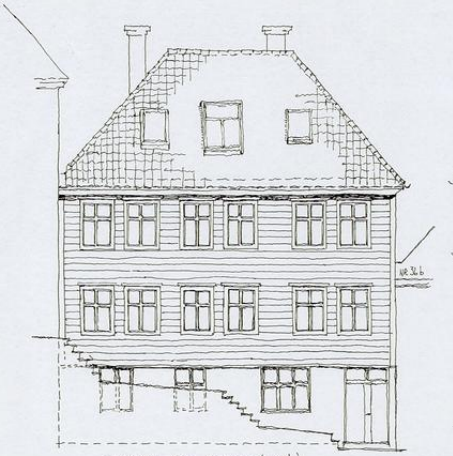
FASADER OG SNITT.

Gnr. 166 Bnr. 352 Blokk: Målestokk 1:100 Dato: 520

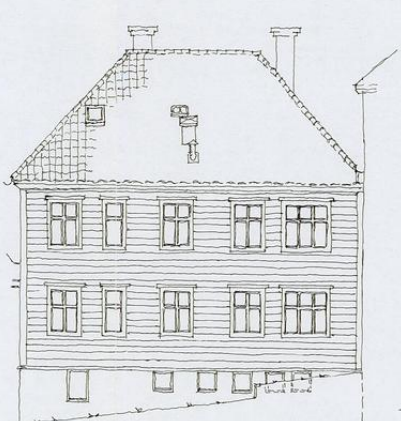
Arkitektkontoret
REITHER OG ROGNALDSEN A/S

Bredsgården - Bryggen - Bergen
Postboks 4018 Dreggen - 5023 Bergen
Tlf. (05) 31 75 10 - 31 60 70

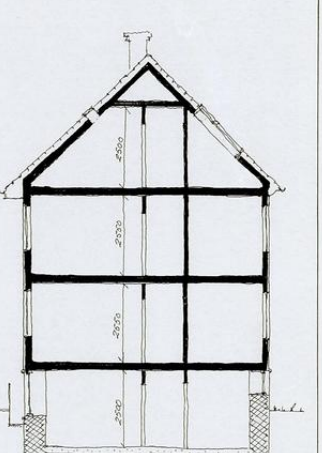
Tegnet ROGNALDSEN Dato 18.4.91 Tegn.nr. 5



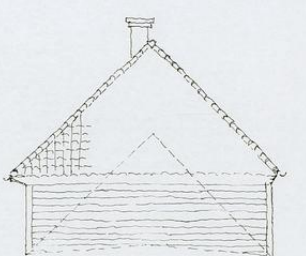
FASADE MOT SMAUET (NORD)



FASADE MOT SYD.



SNITT.



FASADE MOT VEST.

KOMMUNALAVDELING
BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
23 APR. 1991
S.nr.: 911023

LILLE ØVREGATE 36 c. ~ BENNY JENSEN.

EKSISTERENDE
FASADER OG SNITT.

Gnr. 166 Bnr. 352 Blokk: Målestokk 1:100 Dato: 520

Arkitektkontoret
REITHER OG ROGNALDSEN A/S

Bredsgården - Bryggen - Bergen
Postboks 4018 Dreggen - 5023 Bergen
Tlf. (05) 31 75 10 - 31 60 70

Tegnet ROGNALDSEN Dato 18.4.91 Tegn.nr. 3

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 19-0075/25
Ordrenummer: 8321597

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00166-0352-0000-004
Eiendommens adresse	Lille Øvregaten 36C
Eier	Trine Ludvigsen , Lille Øvregaten 36 C , 5018 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1124644KR	0.0026	2 924,00	731,00
Abonnementsgebyr vann	274m2	7.71	316,88	78,13
Stipulert mengde vann	356m3	11.44	610,90	150,63
Abonnementsgebyr avløp	274m2	10.62	436,48	107,62
Stipulert mengde avløp	356m3	15.64	835,18	205,93
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			8 093,59	2 015,85

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

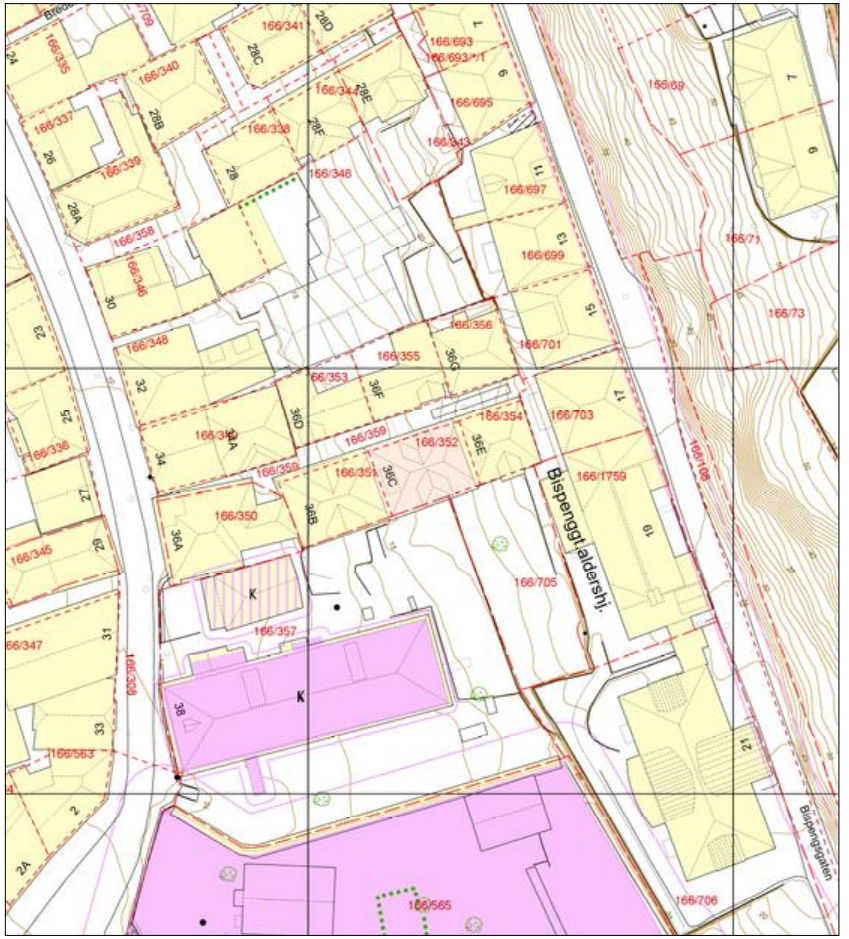
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/352/0/4
Adresse: Lille Øvregaten 36C, 5018 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

JENSEN BENNY
FIRDAGATEN 3
5037 SOLHEIMSVIK

Arkiv 5210
Deres søknad av 18.01.91 Vår ref. Snr 911023 Bergen, den 21.12.19

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:LILLE ØVREGATE 36 C Eiendom: 0-0166-0352

Byggherre :JENSEN BENNY Adr.: FIRDAGATEN 3

Ansvarsh. : JENSEN BENNY Adr.:

Arbeidets art: ENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 18.01.91
Byggetillatelse gitt.....: 21.08.91

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: (05) 97 63 10 • Eksp.: (05) 97 64 86 eller (05) 97 64 87 • Telefax: (05) 97 63 33

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Løpe-nr. .....

Attest.

Gjenpatt.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 36 C. Lille - Øvregate

at det av hr. Andr. Nydal under 23/1 1936. anmeldte

arbeide er lovlig, såvidt angår:

Installeret vannklosettor.

Bygningssjefen i Bergen den 12. mars 1937.

Gebyr til bykassen kr. 7,00
betalt

Bygningssjefens kontor den .....

for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

2000. 9.35. J.D.B. A/S

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0075/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lille Øvregaten 36C 5018 BERGEN

Betegnelse: Gnr 166, bnr 352, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no