

Rotthaugsgaten 3B



Velkommen til

Rotthaugsgaten 3B



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

Sandviken, i gangavstand fra sentrum

Utsiktsleilighet i egen klasse! Koselig balkong, to romslige soverom, god takhøyde og rikelig med lysinnslipp.

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	87 342,-
Totalpris	4 077 342,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 816,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1915

Megler	Pernille Troye
Telefon	456 91 540
E-post	p.troye@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Rotthaugsgaten 3B! En sjarmerende 3-roms bygårdsleilighet i attraktive Sandviken. Bo sentralt med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter og servicetilbud Bergen sentrum har å by på og kort vei til utdanningsinstitusjoner. Flytt inn og bo godt!

Høydepunkter:

- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Koselig balkong, perfekt for morgenkaffen
- To soverom av god størrelse
- God takhøyde
- Koselig felles bakgård
- Ekstern bod på 5,8 m^2

Området:

- 2 min til buss
- Kort gange til Støletorget med dagligvarebutikk, apotek og spisesteder
- Flotte turmuligheter
- Nærhet til sjø og badeplasser

Innhold:

- Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, wc og innvendig bod.

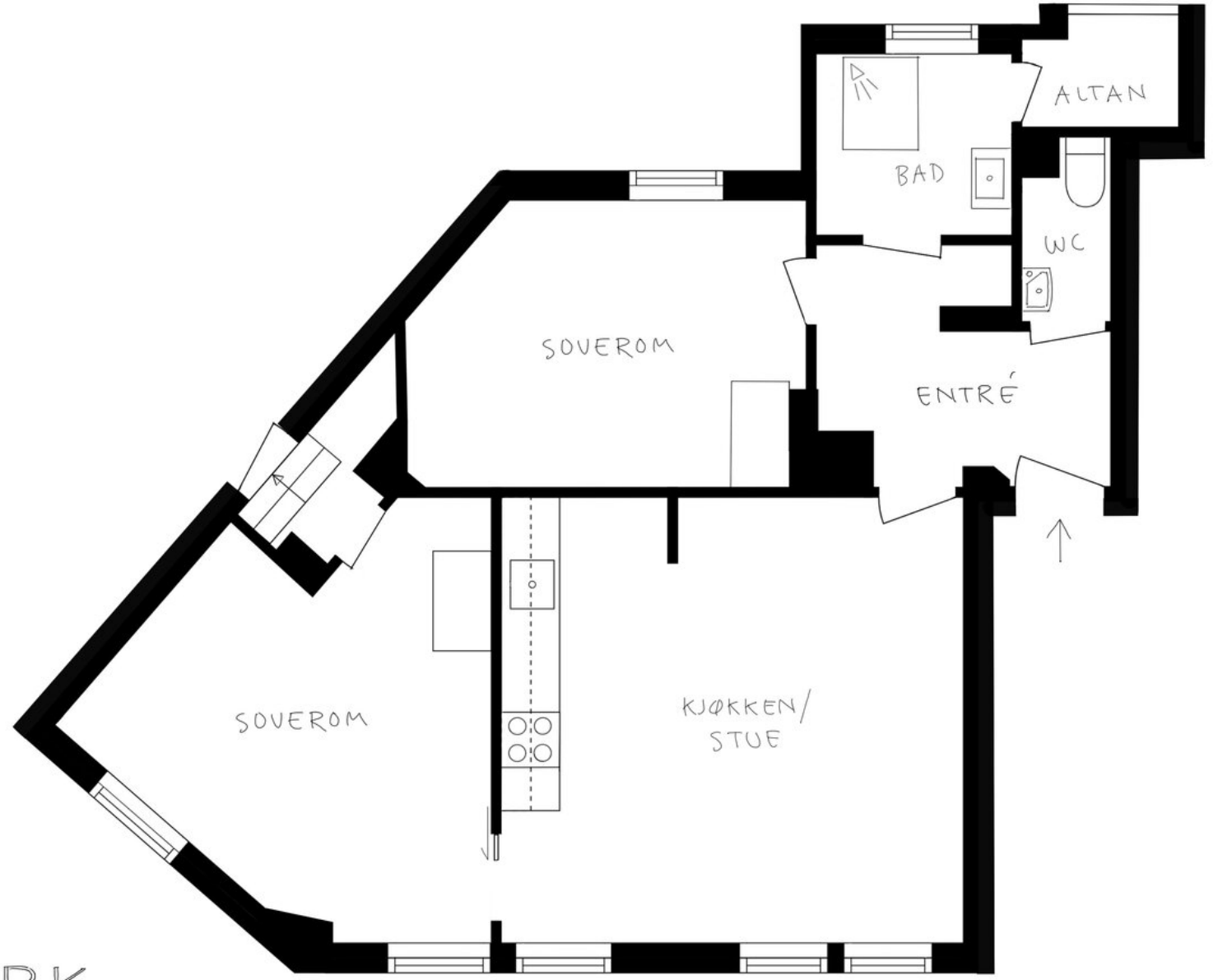
Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, Wc og innvendig bod.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong på 1,8m² med utgang fra bad.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod på 5,8m².
Total BRA: 6 kvm.



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN


















LA BOTANIQUE
















PÊCHES



















Informasjon

Rotthaugsgaten 3B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0068/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Rotthaugsgaten 3B, 5033 BERGEN
Gnr 167, bnr 653, snr 35 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 31 i Rotthaugsgaten 1-7 Brl, org.nr. 933944565

Selger
R1-7 BOLIGUTLEIE AS

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
85 992,- (Kjøp- og stiftelsesomkostninger)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
87 342,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 642,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

4 077 342,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 086 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, Wc og innvendig bod.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong på 1,8m^2 med utgang fra bad.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod på 5,8m².
Total BRA: 6 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,3 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Innhold

Leiligheten ligger fint til i fjerde etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, wc og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 5,8 m² i kjelleren.

Parkering

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

Priser for soneparkering i Sone 8 Sandviken:

Bil nr. 1: kr 582,- per måned.
Bil nr. 2: kr 873,- per måned.
Firmabil: kr 1590,- per måned.
Besøkende kan betale med appen P i Bergen eller på automat i boligsonen. Pris kr 24 per time og kr 360 per døgn.

OBS! Prisene gjelder per 03.03.2025, og kan endres.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Utført av egne fast ansatte håndverkere med over 16 års erfaring på bygging av våtrom/bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Sluk og våtromsbelegg kontrollert og beholdt som membran. Nye Fibo våtromsplater på vegg.

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?
- Fukt på mindre del av kjellergulver kan forekomme. Er montert avfukter i kjeller.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Lagt om taknedløp på utsiden av bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Elteknikk AS. Legger alt av arbeid i Boligmappa.no

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

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)
- Generelt i borettslaget: Overflate svertesopp har forekommet i utleieboliger hvor leietakere ikke har luftet tilstrekkelig eller hatt dårlig inneklima. Fjernet enkelt med klor. 3B: Eldre lekkasje på bad i 1.etg hvor gulvbjelke er skiftet ut og området i kjeller behandlet med soppmiddel. Skiftet bjelke i kjeller i 3B og behandlet med soppmiddel av Rsv.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Generelt i borettslaget: Vært tilfeller av tette rør som er blitt spylt gjennom. Enkelte hovedstikk har fått rørfornying.

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.
- Generelt i borettslaget: Vært tilfeller hvor leietakere har informert om skjeggkre. Sist melding var i 2022. Service utført av Rentokil. Ikke funnet info om det har vært tilfelle i denne aktuelle boligen.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Brannteknisk tilstandsanalyse utført av Firesafe 2024 - Tilstandsrapport tak utført av Multiconsult 2024 - Vurdering av yttervegger og isolasjon utført av Multiconsult 2024.

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?
- Bybane og underjordisk garasjeanlegg under planlegging i området.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Bang Takst AS

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Vegger mot grunn i naturstein.
Gulv mot grunn i betong.
Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt.
Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med antatt sutak, papp, lekter og takstein.
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer utvendig grunnet alder og en punktert glassrute i stue/kjøkken.
- Balkongdør grunnet alder.

- Balkong, terrasse og rom under balkong grunnet rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Overflater vegger og himling på bad grunnet vindu er i våtsonen.
- Overflater gulv på bad grunnet det er påvist høydeforskjell fra topp til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Varmtvannstank grunnet det ikke er påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg grunnet manglende samsvarserklæring.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille gulv mot grunn grunnet det er blitt målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Følgende bygningsdeler har ikke blitt undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom grunnet området hvor dette er aktuelt å gjøre ikke var tilgjengelig.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 816,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, felles byggforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt, drift og vedlikehold i fellesareal.

Det gjøres oppmerksom på at TV-tjenester ikke er inkludert i felleskostnadene fra og med 01.07.2025. Felleskostnadene vil fra 01.07.2025 bli redusert med kr 271,-.

Andre utgifter

Foruten felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 049 529,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 198 115,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet på skatteetatens formuesverdikalkulator og vil kunne avvike noe.

Ettersom borettslaget er nylig opprettet foreligger det ikke formuesverdi fra tidligere. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Per i dag er det kollektivt TV og internett i borettslaget. Fra 01.07.25 vil ikke TV lengre være inkludert. Nettet blir fiber Obos Nett med grunnpakke på 1000mb, og beboere som ønsker TV-tjenester velger/betaler selv for dette.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget eier 71 boligseksjoner i eiendommen Rotthaugsgaten 1-7, gnr. 167, bnr. 653 i Bergen kommune. Det er 71 andeler i borettslaget. Borettslaget er nyopprettet i 2024.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget er nyopprettet og har derfor ikke regnskap. Det er laget et forslag til driftsbudsjett for 2025, hvor det fremkommer et budsjettert positivt driftsresultat på kr. 286 025,-. Budsjettet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter enhver tid å følge borettslagets gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påsees at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Tenk også på nærmiljøet ditt.

Lufting av husdyr skal skje utenom barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til gjeldende lover, f.eks. lov om dyrevelferd, lov om hundehold, kommunale forskrifter om båndtvang m.m.

Samtlige hunder skal holdes i bånd på borettslagets områder. Dette inkluderer for eksempel når hunden oppholder seg i korridorene og hele vei ut fra leiligheten

Borettslagets forsikring

If Forsikring
Polisenr. SP6229929

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 014 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Felles gårdsplass med asfaltert vei, grøntareal og beplantning.

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

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en flott beliggenhet i Sandviken, et av Bergens mest sjarmerende og ettertraktede områder. Her bor du i rolige omgivelser, omgitt av vakker trehusbebyggelse, brosteinsbelagte gater og små, koselige smau. Like utenfor døren finner du et unikt nabolagsmiljø med en perfekt kombinasjon av urbant byliv og naturskjønne omgivelser.

Fra Rotthaugsgaten har du gangavstand til Bergen sentrum, hvor du finner et bredt utvalg butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud. Samtidig har du fantastiske turmuligheter rett i nærheten. Fjellveien inviterer til hyggelige

spaserturer med nydelig utsikt over byen og fjorden, mens Stoltzekleiven byr på en mer krevende treningstur med spektakulær panoramautsikt på toppen. Det er også flotte rekreasjonsområder i nærområdet, blant annet Meyermarken og nærliggende parkanlegg hvor du kan nyte grønne omgivelser og frik luft.

Service- og dagligvaretilbudet er godt dekket i nærheten, med Støletorget like ved, samt Kiwi ved Birkebeiner Senter. Det er kort vei til utdanningsinstitusjoner som NHH, UiB og BI, noe som gjør området populært blant både studenter og yrkesaktive. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussforbindelse fra Nye skuteviksveien hvor linje 18 går, 3 minutter unna. Eller hvis du går 6 minutter til Skutevikstorget har du 10 ulike ruter som frakter deg enkelt til sentrum eller ut mot Åsane.

Alt i alt er dette en leilighet med en svært attraktiv beliggenhet – sentralt, men likevel i rolige og historiske omgivelser, hvor du har det beste av Bergen rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er Nye Sandviksvei og ligger tre minutters gange fra leiligheten. Her går linje nr. 18 til Formanns vei.

Videre er det ca. seks minutters gange til Skutevikstorget. Her går følgende ruter:
- 3 Stølbotn/Vadmyra
- 4 Flaktveit/Hesjaholtet
- 12 Montana/Lønborglien
- 16E Nesttun/Helldalsåsen/Øyjorden
- 19 Åsane terminal/Eidsvågneset/Løvstakkskiftet
- 39 Tertnes/Bergen busstasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppførelse av en 4etg murbygning datert 19.05.1914.
Det foreligger ferdigattest for vindusendring datert 14.11.1979.
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 20.01.1986.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp 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 iht. reguleringsplan for Bergenhus.
Stølen/Ladegården/Rothaugen ikrafttrådt 10.10.1983 regulert til byggeområder, spesialområder og friområder.

Reguleringsplaner under grunnen:
Planid: 65810000
Plannavn: Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten - Eidsvågtunellen
Ikrafttrådt: 27.09.2023
Saksnr: 202220562
Planen regulerer areal til å bygge og drifte Bybanen og sykkelrute i Sandviken,

samt gangforbindelser og anlegg tilknyttet forlenget Fløyfjelltunnel i Sandviken. Det er planlagt at bybanen skal gå i tunell under Sandviken.

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanId:716600000
Saksnr: 202317345
Plannavn: Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for parkeringsanlegg i fjell for beboere, næringsdrivende og besøkende i Sandviken. Det skal også legges til rette for mobilitetspunkt og ladepunkt for bil og sykkel, samt lagerhotell. Omlastingsterminal for rørbasert avfallssystem i Sandviken skal vurderes.

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

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Ladegården 100%
- Kulturmiljø: Historisk sentrum 100%
- Gul støy: Vei støy - gul sone 7%
- Rød støy: vei støy - rød sone 3,1%

Eiendommen er også underlagt Bergens kommunedelplan for Bergenhus. KDP Sandviken - Fjellsiden nord arealformålet i kommunedelplanen er boligområder.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanId: 65790000
Plannavn: Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, hovedsykkelrute Festningkaien - Sandviksveien
Saksnr: 202220571

Planarbeidet som startes opp er en del av prosjektet Bybanens byggetrinn 5 med bybane og hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane. Bybanetraséen Kaigaten - Sandviken er ca. 4,3 km lang. Bybanen gjennom bykjernen får holdeplasser ved Rådhuskvartalet og ved Sverresborg (under bakken). I Sandviken planlegges det for en holdeplass på Sandvikstorget. Bybanen er planlagt i tunell under Sandviken.

PlanId: 66270000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 167 Bnr 517 Mfl., Ladegårdsgaten
Saksnr: 202220559
Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av boligblokk med inntil 50 nye boenheter, i tillegg til funksjoner knyttet til forsamlingslokale og servicetilbud. Planen legger til rette for parkeringskjeller, og gode felles uteoppholdsareal. Dette vil kunne medføre byggearbeid og byggestøy i området.

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:

4601/167/653/35:
07.01.2025 - Dokumentnr: 18333 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Svenska Handelsbanken Ab Nuf
Org.nr: 971 171 324
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2021 - Dokumentnr: 1517778 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/6761

16.09.2024 - Dokumentnr: 1957126 - Reseksjonering
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/6971
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det ikke foreligger byggetegninger av leiligheten, megler er derfor ikke kjent med hva som er godkjent. Iht. seksjoneringen stemmer planløsningen med unntak om at det er laget soverom det det opprinnelig var kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at de godkjente bygningstegningene av bygårdenes fasade mottatt fra Bergen kommune datert 30.05.1983 ikke stemmer med dagens fasade. I de godkjente bygningstegningene er det en del mindre overlysvinduer og småvinduer som er fjernet og blendet igjen. Videre fremstår de originale vinduene med sprosser noe de ikke lengre har i dag. Dette kan ha sammenheng med eksplosjonen på festningen under krigen slik øvrig tilgjengelig dokumentasjon kan tolkes. Det er også satt inn en del takvinduer. Dagens fasade er dermed ikke dokumentert godkjent hos kommunen. Det råder dermed usikkerhet ved om delen av bygårdens tak og fasader oppfyller krav og nødvendig godkjennelse. Bergen kommune opplyser på generelt grunnlag om at de ikke kan fremskaffe dokumentasjon for om tiltak er godkjent da ofte årsaken til at mange gamle bygg ikke er registrert med byggesøknad i kommunens arkiver. En årsak kan være at det ikke var søknadspliktige endringer på søknadstidspunktet. Det foreligger derfor ikke dokumentasjon på om det er foretatt noen offentlig kontroll av eiendommens fasade. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller å få godkjent disse endringene, eller utføre en eventuell omgjøring i ettertid. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige, dette kan være krav om tilbakeføring/rivning, eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad.

Det opplyses om at det er søkt om å etablere to nye loftsleiligheter i Rotthaugsgaten 3B og én ny Rotthaugsgaten 3A.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 53 000,-
Markedsføringspakke Basis kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 125,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 221,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 83 346,- 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. 3 625,-.

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 3. mars 2025

Megler/Ansvarlig megler

Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Rotthaugsgaten 3B

Rotthaugsgaten 3B

Nabolaget Rothaugen/Sandvikskirken - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.)	380 elever, 28 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl....	176 elever, 14 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	598 elever, 39 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ...	270 elever, 18 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Bergen katedralskole	465 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Danielsen videregående skole	520 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.4 km

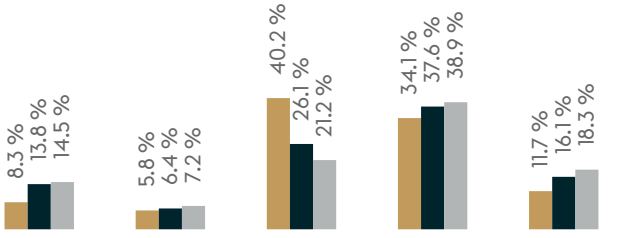
Offentlig transport

Nye Sandviksvei	Linje 18	2 min 🚶 0.1 km
Byparken	Linje 1, 2	22 min 🚶 1.6 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	25 min 🚶 1.8 km
Bergen Flesland		24 min 🚗

Barnehager

Kidsa Ladegården Friluftsbarne...	85 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sandviken barnehage (1-5 år)	30 barn	5 min 🚶 0.3 km
Mulesvingen barnehage (0-5 år)	65 barn	9 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rothaugen/Sandvikskirken	917	600
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Rothaugen skole	1 min
Meyermarken balløkke grus	3 min
MOVA Sandviken	6 min
Norrønahallen	7 min

«En av de vakreste delene av Bergen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100



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

Tilstandsrapport

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 653, snr. 35
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 08.02.2025 Rapportdato: 18.02.2025 Oppdragsnr.: 20932-2398 Referansenummer: IY9569

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør
med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er
selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms borettslagsleilighet i byggets 4. etasje. Lnr: 401.
Balkong på 1,8 m² med utgang fra bad.
Ekstern bod.

STANDARD
Leiligheten er pusset opp i senere tid og fremstår med normal standard på overflater og innredning.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Meget sentral beliggenhet i Sandviken med kort vei til Bergen sentrum og alle servicetilbud. Fra eiendommen er det kort vei til flott turterreng i Fjellveien, Stoltzekleiven og videre mot Byfjellene. Kort vei til Støletorget, døgnåpen 7-Eleven kiosk og dagligvarebutikk. Det er også flere mindre og søndagsåpne nærbutikker i området. Det er buss i umiddelbar nærhet. Gangavstand til sentrum.

TOMT
Fellestomt som er opparbeidet med interne veier, plen, beplantning, prydbusker m.m.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Vegger mot grunn i naturstein.
Gulv mot grunn i betong.
Ukjent drenering.

Yttervegger:
Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt.
Pusset og malt overflate. Innvendig påført platekledning.

Tak/taktekking:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med antatt sutak, papp, lekter og takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (6,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Porttelefon.

Bad (3,4 m²)
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (22,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (10,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (13,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Innvendig bod (1,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

WC (1,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av støpejern/plast.
Varmtvannsbereder på 101 liter.
Felles brannalarmanlegg.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

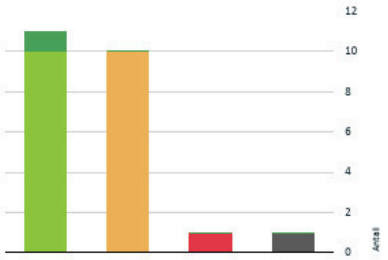
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

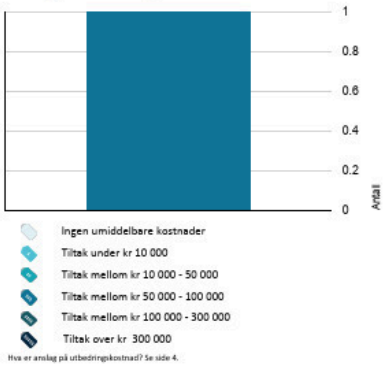
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Oppdraget er utført som nøkkelbefaring, uten eier tilstede.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 4. etasje > Bad (3,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkongdør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Våtrom > 4. etasje > Bad (3,4 m²) > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 4. etasje > Bad (3,4 m²) > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 4. etasje > Bad (3,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1915

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten er pusset opp i senere tid og fremstår med normal standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i PVC-karmer.

Vinduer fra 1998/1999.

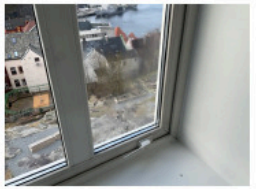
Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
• En punktert glassrute i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.



TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Kikkehull og porttelefon.

Brønndør til fellesgang v/innvendig bod.

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i PVC-karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdør på sikt eller etter behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 1,8 m² med utgang fra bad.

Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner med smijernsrekkverk i topp.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,16 meter.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• En del malingsavskalling på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Fuget laminatskjøt i stue/kjøkken.

Kommentar:

Tilstandsrapport

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen, og målingene er derfor basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svenker og nedbøyninger i etasjeskiller. En må være oppmerksom på dette, spesielt i tilfeller der nytt gulv er lagt på eksisterende bjelkelag uten at det har blitt utført fullstendig avretting.

Etasjeskillere i eldre boliger er ofte oppført etter tidligere forskrifter og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Målingene er utført med møbler og fast innredning til stede, noe som kan påvirke resultatene. Dette kan føre til unøyaktigheter, spesielt dersom belastningen ikke er jevnt fordelt, eller hvis møblene eller innredningen skjuler områder med potensielle avvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det ble ved stikkmålinger målt over 30 mm høydeforskjeller. Størst høydeforskjeller i stue/kjøkken.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Plastsluk og avtrekksventil i himling.

Ukjent alder/dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.





4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk m/antatt smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må påregnes å benytte dusjkabinett frem til en evt. oppgradering av rommet.



4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling.

4. ETASJE > BAD (3,4 M²)

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:
Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (22,6 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Ingen hvitevarer montert på befaringsdagen.

Integrert ventilator fra Flexit.

Det er montert komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (22,6 M²)

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

4. ETASJE > WC (1,3 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, veggiampe og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling og klaffeventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.
Stakeluke er antatt plassert i fellesarealer.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og WC. Tilluft via ventiler.

Tilstandsrapport

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 101 liter fra Oso Hotwater, plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Bereder fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 3 kurser på 16A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
5. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

   Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

   Oppdraget er utført som nøkkelbefaring uten eier tilstede, og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringsskjema er ikke mottatt/kontrollert.

   På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

   Det anbefales å foreta kontroll av anlegget dersom dokumentasjon ikke foreligger.

Generell kommentar

Vedr. vurdering av elektrisk anlegg:

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.





TG 1 Brannetekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisérte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	62			62	2
Kjeller		6		6	
SUM	**62**	**6**			**2**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré (6,0 m²), Bad (3,4 m²), Stue/kjøkken (22,6 m²), Soverom (10,5 m²), Soverom (13,5 m²), Innvendig bod (1,5 m²), WC (1,3 m²)		
Kjeller		Ekstern bod (5,8 m²)	

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 3,3 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,58 meter (målt i stue/kjøkken).

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav grunnet leilighetens utforming.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Ikke tilfredsstillende dagslysflate på soverom v/gang.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	60	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	653		35	4014.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rotthaugsgaten 3 B

Hjemmelshaver

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no			Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Rotthaugsgaten 3 B, 5033 BERGEN
Gnr 167 - Bnr 653
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IY9569

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Steimler, Eirik	9578-5993-4-1578675	2025-02-18 16:34:49

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rotthaugsgaten 3B, 5033 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
R1-7 BOLIGUTLEIE AS v/ Eirik Steimler

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. R1-7 Boligutleie AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6229929
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Utført av egne fast ansatte håndverkere med over 16 års erfaring på bygging av våtrom/bad.

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

Arbeid som er utført: Sluk og våtromsbelegg kontrollert og beholdt som membran. Nye Fibo våtromsplater på vegg.

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

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

Arbeid som er utført: Fukt på mindre del av kjellergulver kan forekomme. Er montert avfukter i kjeller.

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

Arbeid som er utført: Lagt om taknedløp på utsiden av bygget.

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: Elteknikk AS. Legger alt av arbeid i Boligmappa.no

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Pipe stengt ned.

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: Generelt i borettslaget: Overflate svertesopp har forekommet i utleieboliger hvor leietakere ikke har luftet tilstrekkelig eller hatt dårlig inneklima. Fjernet enkelt med klor. 3B: Eldre lekkasje på bad i 1.etg hvor gulvbjelke er skiftet ut og området i kjeller behandlet med soppmiddel. Skiftet bjelke i kjeller i 3B og behandlet med soppmiddel av Rsv.

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

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

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

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

Beskriv: Generelt i borettslaget: Vært tilfeller av tette rør som er blitt spylt gjennom. Enkelte hovedstikk har fått rørfornying.

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: Generelt i borettslaget: Vært tilfeller hvor leietakere har informert om skjeggkre. Sist melding var i 2022. Service utført av Rentokil. Ikke funnet info om det har vært tilfelle i denne aktuelle boligen.

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: - Brannteknisk tilstandsanalyse utført av Firesafe 2024 - Tilstandsrapport tak utført av Multiconsult 2024 - Vurdering av yttervegger og isolasjon utført av Multiconsult 2024

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Bybane og underjordisk garasjeanlegg under planlegging i området.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 19-0068/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Steimler, Eirik	**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Steimler, Eirik

SIGNICAT

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

Opplysninger fra

Forretningsfører

ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL - DRIFTSBUDSJETT 2025

Kostnader til felles drift, vedlikehold og forsikring dekkes inn via "Kostnader sameie" og fremkommer i driftsbudsjett for Rotthaugsgaten 1-7 Esek.

		Sum
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader		**3 388 000**
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)	1 485 000
	3600 Innkrevde felleskostn likt (2)	1 485 000
	3600 TV/Bredbånd (3)	418 000
Andre inntekter		**0**
	399 Diverse - leieinntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 388 000**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		**17 500**
	5400 Arbeidsgiveravgift	17 500
Styrehonorar		**125 000**
	530 Styrehonorar	125 000
Revisjonshonorar		**8 000**
	671 Revisorhonorar	8 000
Forretningsførerhonorar		**36 000**
	670 Regnskapsførsel	36 000
Konsulent og forvaltn.tjen		**0**
	673 Konsulenthonorar	0
Drift og vedlikehold		**0**
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	
	6607 TV/bredbånd	
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	
Forsikringer		
	7501 Forsikring bygninger	
	7504 Premie sikringsordning	
Kommunale avgifter		**832 475**
	7721 Vann- og avløpsavgift	633 675
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	0
	7720 Eiendomsskatt	198 800
Kostnader sameie		**1 665 000**
		1 665 000
Energi / fyring		**0**
	620 Elektrisk energi	0
	628 Fjernvarme	0
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**418 000**
	6607 Kabel/TV-anlegg/Internett	418 000
Andre driftskostnader		**0**
	655 Driftsmaterialer	0
	674 Vaktmestertjenester	0
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	0
	678 Snørydding og gressklipping	0
	689 Andre kontorkostnader	0
	694 Porto	0
	777 Bank og kortgebyr	0
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**
	648 Diverse leiekostnader	0
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**
	600 Avskrivninger	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 101 975**
DRIFTSRESULTAT		**286 025**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		**0**
		0
		0
Finanskostnader renter lån		**0**
		0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**
ÅRSRESULTAT		**286 025**
DISPONIBLE MIDLER		
Årsresultat		**286 025**
Avdrag lån		**0**
	2960 Avdrag lån	0
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**286 025**

Forutsetninger:

		Kommentar
Antall leiligheter	71	
Areal totalt for Bolig (BRA)	4 919	

Felleskostnader:

1 - Felleskostnader etter areal (50%)	25	pr kvm pr mnd	1535000	-50000	1485000	25,15755235
2 - Felleskostnader likt fordelt (50%)	1 742	pr leil pr mnd	1535000	-50000	1485000	1742,957746
3 - Digital-Tv/bredbånd	490	pr leil pr mnd				

BESKYTTET

ROTTHAUGSGATEN 1-7 BRL - BEREGNING - FELLESKOSTNADER

Andelstal	Leiekjenyn	Leil	Adresse	Brøk/BRA	Driftskostnad pr mnd fordelt 50% areal og 50% likt	TV/bredbånd pr mnd	Utajusterte felleskostnader pr mnd
1	1	H0101	Rotthaugsgaten 1A	57 kr	2 176 kr	490 kr	3 666
2	2	H0201	Rotthaugsgaten 1A	60 kr	2 251 kr	490 kr	3 741
3	3	H0302	Rotthaugsgaten 1A	62 kr	2 301 kr	490 kr	3 791
4	4	H0301	Rotthaugsgaten 1A	62 kr	2 301 kr	490 kr	3 791
5	5	H0302	Rotthaugsgaten 1A	60 kr	2 251 kr	490 kr	3 741
6	6	H0401	Rotthaugsgaten 1A	57 kr	2 176 kr	490 kr	3 666
7	7	H0402	Rotthaugsgaten 1A	61 kr	2 276 kr	490 kr	3 766
8	101	H0101	Rotthaugsgaten 1B	51 kr	2 025 kr	490 kr	3 515
9	11	H0202	Rotthaugsgaten 1B	51 kr	2 025 kr	490 kr	3 515
10	12	H0301	Rotthaugsgaten 1B	54 kr	2 150 kr	490 kr	3 640
11	13	H0302	Rotthaugsgaten 1B	51 kr	2 025 kr	490 kr	3 515
12	14	H0402	Rotthaugsgaten 1B	54 kr	2 075 kr	490 kr	3 565
13	17	H0102	Rotthaugsgaten 1C	50 kr	2 000 kr	490 kr	3 490
14	20	H0201	Rotthaugsgaten 1C	50 kr	2 000 kr	490 kr	3 490
15	18	H0202	Rotthaugsgaten 1C	50 kr	2 000 kr	490 kr	3 490
16	19	H0301	Rotthaugsgaten 1C	50 kr	2 000 kr	490 kr	3 490
17	21	H0302	Rotthaugsgaten 1C	50 kr	2 000 kr	490 kr	3 490
18	24	H0401	Rotthaugsgaten 1C	50 kr	2 000 kr	490 kr	3 490
19	23	H0402	Rotthaugsgaten 1C	50 kr	2 000 kr	490 kr	3 490
20	25	H0101	Rotthaugsgaten 1D	48 kr	2 949 kr	490 kr	3 439
21	27	H0201	Rotthaugsgaten 1D	69 kr	2 974 kr	490 kr	3 464
22	27	H0101	Rotthaugsgaten 3A	63 kr	3 334 kr	490 kr	3 824
23	33	H0301	Rotthaugsgaten 3A	59 kr	3 226 kr	490 kr	3 716
24	41	H0302	Rotthaugsgaten 3A	62 kr	3 301 kr	490 kr	3 791
25	33	H0402	Rotthaugsgaten 3A	61 kr	3 276 kr	490 kr	3 766
26	29	H0101	Rotthaugsgaten 3B	63 kr	3 334 kr	490 kr	3 824
27	30	H0102	Rotthaugsgaten 3B	60 kr	3 251 kr	490 kr	3 741
28	31	H0201	Rotthaugsgaten 3B	63 kr	3 334 kr	490 kr	3 824
29	32	H0301	Rotthaugsgaten 3B	63 kr	3 334 kr	490 kr	3 824
30	34	H0302	Rotthaugsgaten 3B	63 kr	3 334 kr	490 kr	3 824
31	35	H0401	Rotthaugsgaten 3B	63 kr	3 334 kr	490 kr	3 824
32	36	H0402	Rotthaugsgaten 3B	63 kr	3 334 kr	490 kr	3 824
33	53	H0103	Rotthaugsgaten 5A	104 kr	4 408 kr	490 kr	4 898
34	57	H0203	Rotthaugsgaten 5A	102 kr	4 413 kr	490 kr	4 903
35	58	H0303	Rotthaugsgaten 5A	102 kr	4 413 kr	490 kr	4 903
36	59	H0403	Rotthaugsgaten 5A	102 kr	4 383 kr	490 kr	4 873
37	52	H0403	Rotthaugsgaten 5A	102 kr	4 413 kr	490 kr	4 903
38	42	H0103	Rotthaugsgaten 5A	64 kr	3 025 kr	490 kr	3 515
39	55	H0503	Rotthaugsgaten 5A	64 kr	2 352 kr	490 kr	3 842
40	40	H0103	Rotthaugsgaten 5B	104 kr	4 454 kr	490 kr	4 948
41	37	H0201	Rotthaugsgaten 5B	101 kr	4 383 kr	490 kr	4 873
42	48	H0203	Rotthaugsgaten 5B	103 kr	4 383 kr	490 kr	4 873
43	49	H0303	Rotthaugsgaten 5B	103 kr	4 463 kr	490 kr	4 953
44	47	H0403	Rotthaugsgaten 5B	103 kr	4 383 kr	490 kr	4 873
45	50	H0503	Rotthaugsgaten 5B	64 kr	3 025 kr	490 kr	3 515
46	54	H0503	Rotthaugsgaten 5B	64 kr	3 025 kr	490 kr	3 515
47	60	H0103	Rotthaugsgaten 7A	87 kr	4 004 kr	490 kr	4 494
48	65	H0103	Rotthaugsgaten 7A	87 kr	3 934 kr	490 kr	4 424
49	67	H0201	Rotthaugsgaten 7A	87 kr	4 079 kr	490 kr	4 569
50	68	H0301	Rotthaugsgaten 7A	88 kr	4 104 kr	490 kr	4 594
51	69	H0302	Rotthaugsgaten 7A	87 kr	4 004 kr	490 kr	4 494
52	66	H0401	Rotthaugsgaten 7A	91 kr	4 054 kr	490 kr	4 544
53	62	H0402	Rotthaugsgaten 7A	83 kr	3 874 kr	490 kr	4 364
54	63	H0501	Rotthaugsgaten 7A	93 kr	4 081 kr	490 kr	4 571
55	77	H0301	Rotthaugsgaten 7B	83 kr	3 804 kr	490 kr	4 294
56	78	H0302	Rotthaugsgaten 7B	99 kr	4 222 kr	490 kr	4 722
57	76	H0301	Rotthaugsgaten 7B	83 kr	3 804 kr	490 kr	4 294
58	80	H0302	Rotthaugsgaten 7B	99 kr	4 222 kr	490 kr	4 722
59	82	H0401	Rotthaugsgaten 7B	79 kr	3 724 kr	490 kr	4 214
60	83	H0402	Rotthaugsgaten 7B	96 kr	4 156 kr	490 kr	4 646
61	82	H0501	Rotthaugsgaten 7B	54 kr	3 150 kr	490 kr	3 640
62	84	H0102	Rotthaugsgaten 7B	70 kr	3 304 kr	490 kr	3 991
63	86	H0103	Rotthaugsgaten 7C	58 kr	3 094 kr	490 kr	3 680
64	87	H0102	Rotthaugsgaten 7C	80 kr	3 754 kr	490 kr	4 244
65	88	H0202	Rotthaugsgaten 7C	83 kr	3 804 kr	490 kr	4 294
66	71	H0302	Rotthaugsgaten 7C	83 kr	3 804 kr	490 kr	4 294
67	72	H0403	Rotthaugsgaten 7C	47 kr	2 504 kr	490 kr	2 994
68	73	H0402	Rotthaugsgaten 7C	80 kr	3 754 kr	490 kr	4 244
69	74	H0501	Rotthaugsgaten 7C	54 kr	3 150 kr	490 kr	3 640
70	94	U0101	Rotthaugsgaten 7D	40 kr	2 749 kr	490 kr	3 239
71	93	U0102	Rotthaugsgaten 7D	33 kr	2 627 kr	490 kr	3 117
71	71			4912 kr	247 219 kr	34 790 kr	282 009

BESKYTTET

Husordensregler for Rotthaugsgaten 1-7 BRL

1. Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Styret skal forsøke å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

2. Sikkerhet – Låsing

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder.

Tap eller tyveri av husnøkkel skal snarest meldes til borettslagets styre. Ved gjentatte tap eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til utskiftning av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Dette avgjøres skjønnsmessig av borettslagets styre.

I henhold til brann- og rømningsforskriftene skal rømnings- og tilkomstveier (gjelder også alle korridorer og trappeoppganger) holdes frie for emballasje, utstyr, sykler, barnevogner og lignende, Slike gjenstander fjernes uten varsel for eierens regning og risiko.

3. Kildesortering – Avfall og hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til sorteringsnorm fra renovasjonsetaten i egne avfallscontainere.

Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, og lignende, skal leveres inn for gjenvinning/sikker deponering. For store mengder avfall eller store gjenstander som møbler og lignende, benyttes en av gjenbruksstasjonene i Bergen. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets søppeldunker eller hensettes i borettslagets fellesarealer.

Søppel og lignende skal ikke lagres midlertidig i korridorene eller fellesarealene. Papp skal legges pent sammenbrettet i container for papp/papir og ikke i container for restavfall.

Mating av dyr/fugler og plassering av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området og er derfor ikke tillatt.

BESKYTTET

4. Fellesarealer.

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebygging. Slik gjenstand fjernes uten varsel på eierens regning og risiko.

Fellesarealer , tilkomstarealer og rømningsveier skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, og lignende. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner som er i daglig bruk kan heller ikke stilles i inngangspartiet eller korridorene da dette kan være i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann.

Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører eller rømningsveier.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere.

Teppebanking og risting av gulvmatter og lignende fra verandaer, fellesterrasser, vinduer eller i fellesarealer er ikke tillatt, fordi dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Ved merking/navnebytte av postkassen, skal malen til styret benyttes, slik at det blir en mer ensartet merking av postkasser. Postens standard for navneskilt er godkjent.

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vil bli politianmeldt uten advarsel.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene.

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeider i borettslaget.

BESKYTTET

5. Parkering og tilkjørsel

All parkering på i bakgård er forbudt for beboere og gjester. Kort stans for syketransport og transport av gjenstander ved inn/utflytting er tillatt. Parkeringsselskap og vaktmester vil ha kontroll med anlegget, og vil iverksette borttauing av feilparkerte biler. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko.

For parkering i gaten må en søke om soneparkering.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer eller i privat bod. For å unngå skade kan sykler kun parkeres i sykkelstativ når det er ledig plass. Sykkel i denne forbindelsen omfatter ikke motorsykler og lignende.

Borettslaget har ikke ansvar for skade som påføres kjøretøy, sykler, barnevogner etc. uansett hva skaden skyldes.

6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre noen endringer på døra inn til leiligheten, da dette er ei brannsikker dør. For montering av sikkerhetslåser, kikkehull og lignende, må dette på forhånd godkjennes av styret og kun gjennomføres av fagperson som innehar godkjennelse fra dørprodusenten. De som har fått montert låser, kikkehull og lignende må kunne dokumentere at monteringen er utført av fagperson som er forhåndsgodkjent av dørprodusenten. Dokumentasjonen skal videre følge med leiligheten som en del av FDV-dokumentasjonen.

Det må søkes styregodkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, varmepumpe, platting, levegg, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å sette opp antenner av noe slag.

Etterisolering av yttervegger, hulltaking i gips mot yttervegger og montering av varmefolie/varmekabler krever godkjennelse av styret.

BESKYTTET

7. Bruk av leiligheten

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, og lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Det oppfordres på det sterkeste å unngå røyking på terrasser da det er stor sannsynlighet for at dette er til sjenanse for naboer.

Grilling i utendørs fellesarealer kun tillatt med gass eller elektrisk grill forutsatt at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillatt pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Gassflaske til gassgrill må oppbevares forskriftsmessig og forsvarlig.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking og lignende, slik at brann ikke oppstår. Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene fellesarealer elle bodrom. Unntatt fra denne regelen er inntil 6 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å sette seg inn i branninstruks og orientere seg om rømningsveier i borettslaget. Det understrekes at andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Andelseierne må påse at røykvarslerne har fungerende batterier, disse bør byttes en gang per år. Dette er særskilt viktig ved utleie, da andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i boligene. Før oppussing skal røykvarslerne tas ned for at sensorene i røykvarslerne ikke skal bli utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendighet males over eller tildekkes da funksjonen vil svekkes.

Andelseiere eller leietakere plikter å gi tilkomst til boligen for årlig kontroll av felles brannvarsling og brannslukkere

Samtlige beboere anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker, å montere dørskilt ved siden av sin inngangsdør, over ringeklokken.

8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt

Andelseier skal for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold i boligen og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ødelagt rute og inngangsdør til leilighet og fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres samt at avløp skal holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av borettslaget. Andelseier plikter å gi styret og vaktmester tilgang til andelen for å kontrollere og vedlikeholde slike installasjoner.

Alt elektrisk anlegg i skap, anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagperson i henhold til lovverket.

BESKYTTET

Borettslagets styre skal uten opphold ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

9. Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets område. Det skal videre påsees at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Tenk også på nærmiljøet ditt.

Lufting av husdyr skal skje utenom barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til gjeldende lover, f.eks. lov om dyrevelferd, lov om hundehold, kommunale forskrifter om båndtvang m.m.

Samtlige hunder skal holdes i bånd på borettslagets områder. Dette inkluderer for eksempel når hunden oppholder seg i korridorene og hele vei ut fra leiligheten.

10. Skadedyr

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for andelseierens regning.

11. Ro og orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. I henhold til lov skal det mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet i disse tidsrommene slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg el. skal ikke forekomme i overnevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, i fellesarealene eller utenfor andre beboeres vinduer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/prating i leilighetene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og inngangsdør holdes lukket når dette forekommer, spesielt i forbindelse med festligheter og andre større sammenkomster.

BESKYTTET

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, støyende oppussing eller lignende.

12. Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Ved eventuelle uoverensstemmelser skal beboerne først forsøke å ordne opp i dette seg imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid overleveres skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å ordne opp seg imellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser eller at feil beboer blir holdt til ansvar. Det er også viktig at den eller de det gjelder får mulighet til å rette opp forholdene.

Ved gjentatte eller vesentlige brudd på husordensregler eller vedtekter, har styret mulighet for å gi andelseier salgspålegg eller kreve fravikelse (utkastelse). Dette kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side:

Advarsel

Styret forsøker å løse problemet ved dialog og informerer den aktuelle beboer om sine plikter. Formålet er å få beboeren til å endre den adferd som er i strid med borettslagets husordensregler eller vedtekter og følgelig utgjør et mislighold.

Skriftlig advarsel om salgspålegg

Styret sender andelseier en skriftlig advarsel. Slik advarsel skal inneholde en beskrivelse av misligholdet og må informere om styrets anledning til å gi pålegg om salg ved fortsatt gjentakende eller vesentlig mislighold av lignende art.

Utkastelse (skriftlig)

Ved fortsatt mislighold har styret anledning til:

- å gi pålegg om salg og informere om at borettslaget kan kreve andelen tvangssolgt dersom pålegget ikke etterkommes.
- (ved fremleie av leiligheten) å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

Ved brudd på norsk lov, ved graverende brudd på vedtekter/husordensreglene, ved fare for beboernes helse og sikkerhet, eller ved fare for vesentlig skade på borettslagets eiendom har styret anledning til å gi salgspålegg og kreve fravikelse uten forutgående advarsel.

Bergen 08.12 2024

BESKYTTET

Vedtekter

for

Rotthaugsgaten 1-7 BRL
Org. nr. 933 944 565

Vedtatt i stiftelsesmøte den 28.6.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rotthaugsgaten 1-7 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 71 boligseksjoner i eiendommen Rotthaugsgaten 1-7, gnr. 167, bnr. 653 i Bergen kommune.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte.
Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo

Opplysninger fra

Kommunen

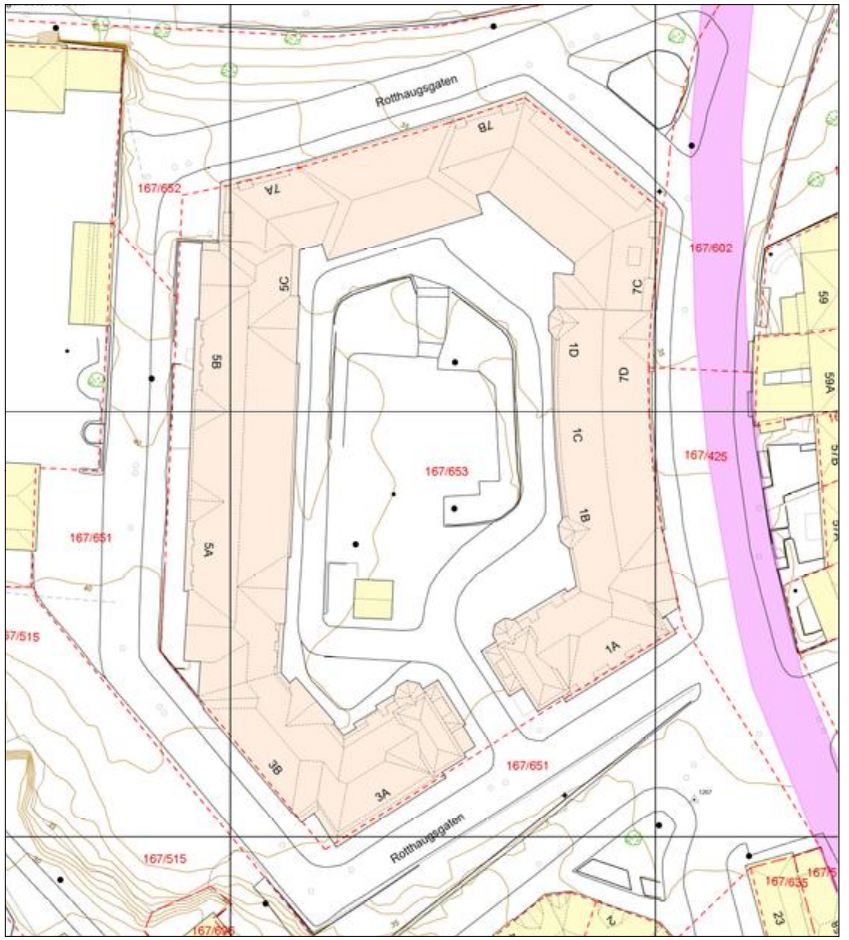
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.11.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 167/653/0/1
Adresse: Rotthaugsgaten 1A, 5033 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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/653/0/0
Utlistet 05. november 2024

Om rapporten

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

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

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

Pålitеligheten 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
261219290	Grunneiendom	0	Ja	4 014,7 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.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5380000	30	BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190710745	100,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.09.2023	202220562	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65810000	2140 - Vann- og avløpsnett	0,2 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65810000	190 - Andre sikringssoner	0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5380107	31	BERGENHUS. STØLEN-LADEGÅRDEN-ROTHAUGEN, LADEGÅRDSGATEN 39B - 58	190830133	09.03.1989

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	202317345	100,0 %

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	Ladegården	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,6 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65790000	35	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, HOVEDSYKKELRUTE FESTNINGKAIEN - SANDVIKSVEIEN	3	202220560
5810000	30	BERGENHUS. SKUTEVIKEN	3	190001197
66270000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 517 MFL., LADEGÅRDSGATEN	2	202220559
-	35	Bergenhus, Gnr. 167 Bnr. 1732, Rothaugen parkeringsanlegg	5	201913774
5380100	30	BERGENHUS. NYE SANDVIKSVEIEN 69A-H	3	190000834
66260000	35	BERGENHUS. GNR 167 BNR 891, SKUTEVIKSBODENE	1	202220571

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/588	139314859-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	11.03.2024	202317092
167/589	139314867-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	14.08.2024	202412745
167/1721	300896468	-	Enebolig	Rammetillatelse	16.06.2021	202022432
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	14.07.2022	202119626
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	19.11.2021	202119626
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	19.11.2021	202224660
167/362	139312783-1	Påbygg	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	14.07.2022	202224660
167/364	139312805-1	Påbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	19.09.2018	201806576

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 05. november 2024

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

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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

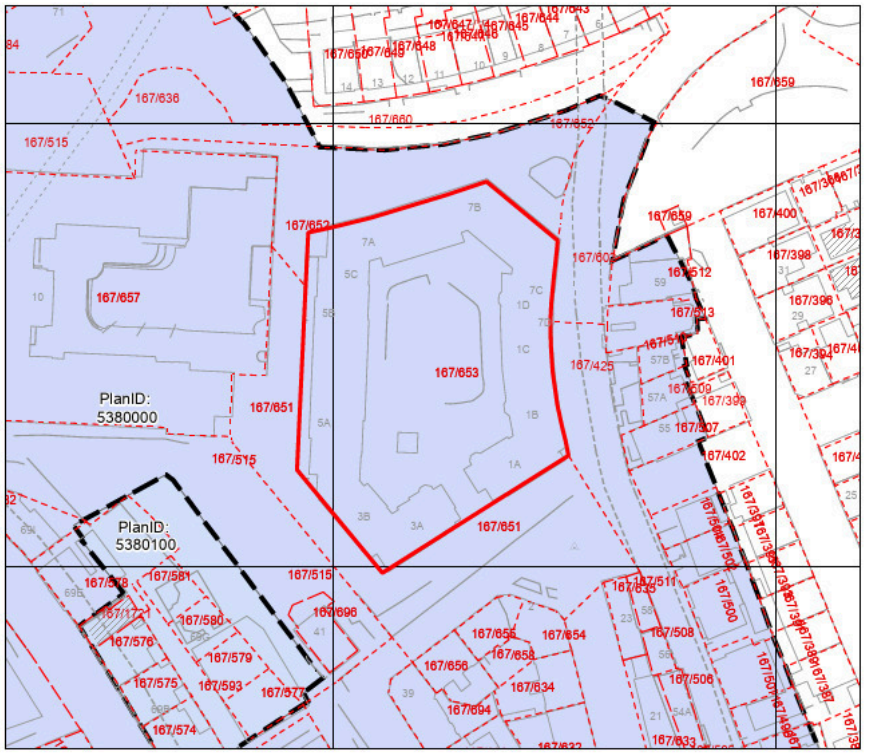
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/653/0/0
Dato: 05.11.2024 Adresse: Rotthaugsgaten 1A m.fl.

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:
5380000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

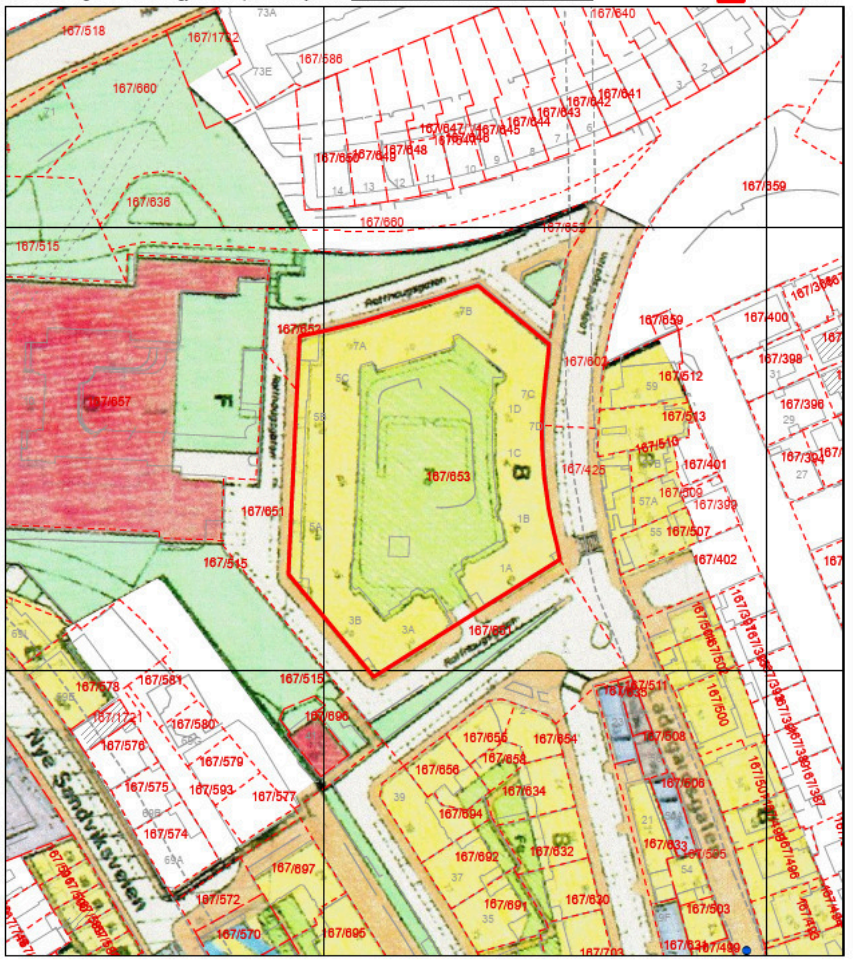
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5380000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 167/653/0/0
Dato: 05.11.2024 Adresse: Rotthaugsgaten 1A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



REGULERINGSPLAN

BL. 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
- boliger
- forretning, kontor
- industri
- offentlig bygning
- allmennyttig formål
- bolig/forretning

TRAFIKKOMRÅDER
- kjøreveier / parkering
- gangveier / fortau

FRIOMRÅDER
- park / lekeplass

FAREOMRÅDER
- stup

SPESIALOMRÅDER
- bevaringsområder

FELLESOMRÅDER
- felles lekeområde
- felles gjennomgang / rømningsvei
- felles avkjørsel / parkering

FORNYELSESOMRÅDER
1538 01 00 endringsnr.

STREKSYMBOLER M.V
- planens begrensning
- grense for reg. formål
- byggegrense
- ny bygning
- bygn. som foreslås revet
- ② etasjetall
- største tillatte gesimshøyde
- parkering i underetasje

REGULERINGSENDRINGER:

PLAN NR	TITTEL	BYGN.RÅD	BYSTYRET
1538 01 00	Nye Sandviksvei 69a-h	09 09 1986	27.10.1986
1538 01 05	Hans Haugesgt. 22 m.fl.	12 08 1986	
1538 00 03	Bagtergaten 1-5 m.fl.	10.11.1987	
1538 01 01	Hans Haugesgt. 1a	22.10.1987*	
1538 01 02	Reipslagergaten 1-5	24.11.1987	
1538 01 03	Ladegårdsgaten 32 m.fl.	06.11.1987*	
1538 01 04	Del av Skuteviksv. 23 m.fl.	10.06.1988*	
1538 01 06	Kryssel Nye Sandviksv/ Helgesensgt	09.06.1988*	

* fullmaktsvedtak

REGULERINGSPLAN:
BERGEN SENTRUM-
STØLEN- LADEGÅRDEN-
ROTHAUGEN

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
AREALPLANAVDELING

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.11.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/653/0/0
Adresse: Rotthaugsgaten 1A m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Båndleggingsone
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

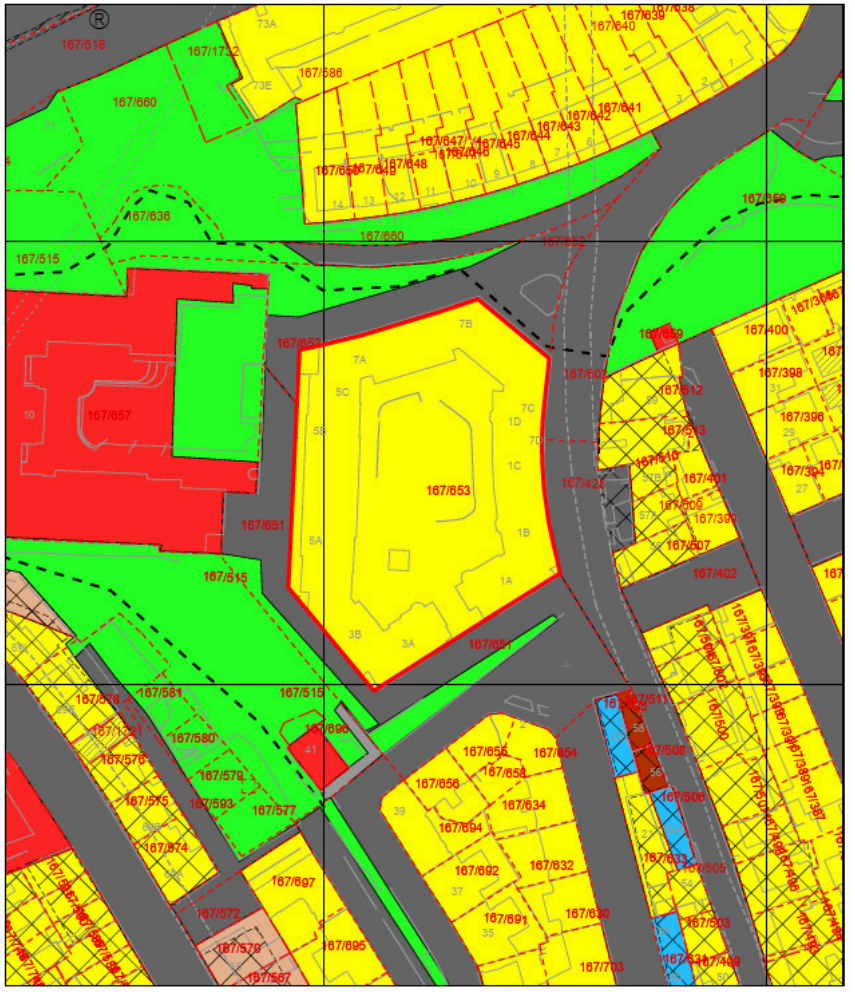
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.11.2024

Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/653/0/0
Adresse: Rotthaugsgaten 1A m.fl.

N

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



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Vegkryss u/bakken fremtidig
- Hovedturveg, nåværende
- Grense for restriksjonsområde
- Arealformålgrense
- Unntatt rettsvirkning
- Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Erverv (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Friområde (N)
- Annet byggeområde (N)
- Vegareal (N)
- Gang- og sykkelareal (N)

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Boligselskapet av 1956 A/S
Strangt. 209

5000 BERGEN

Bergen, den 14.11.1979

ARKIV nr. 503.1
KEN/ih

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Rothaugsgt 1-7	G.nr.	B.nr.
Arbeidets art	Vindusendring		
Bygningens art	Bolig		
Byggherre	Boligselskapet av 1956 A/S		
Anmelder	"		
Ansvarshavende	"		

Søknad om byggetillatelse datert 21.12.1977

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

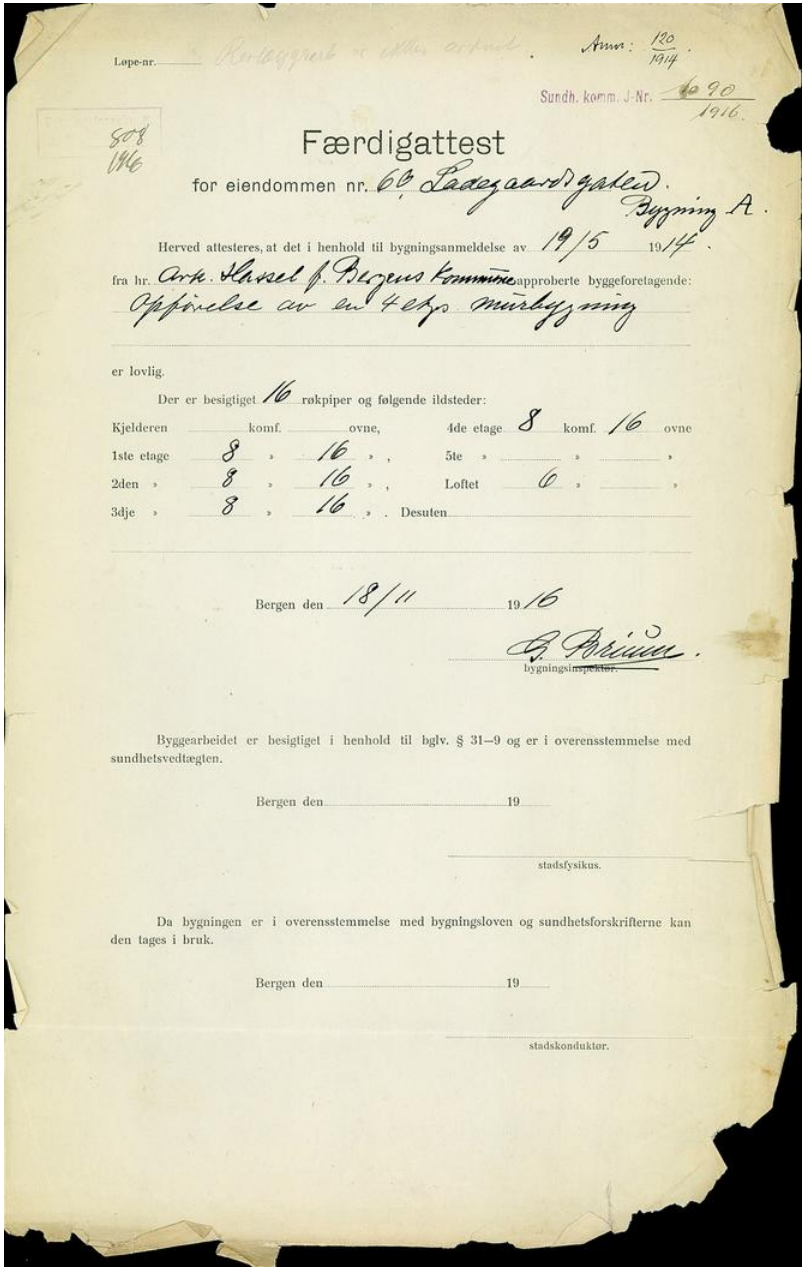
Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

F.C. Lund
overingeniør

Kjell-Erik Nilsen
Kjell-Erik Nilsen
bygningskontrollør

Kopi:
- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

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



Løpe-nr. Rorbygrd. v. ellers ordnet. Anm.: 120/1914.

Sundh. komm. J.-Nr. 4090/1916.

808/1916

Færdigattest

for eiendommen nr. 6c Ladegaardsgaten. Bygning A.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 19/5 1914.

fra hr. Arkt. Hansel f. Bergens kommune approberte byggeforetagende:

Oppførelse av en 4etgs. murbygning

er lovlig.

Der er besigtiget 16 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjelderen		komf.	ovne,	4de etage	8	komf.	16 ovne
1ste etage	8	»	16 » ,	5te »		»	»
2den »	8	»	16 » ,	Loftet	6	»	»
3dje »	8	»	16 » .	Desuten			

Bergen den 18/11 1916

B. Brünn.
bygningsinspektør.

Byggearbeidet er besigtiget i henhold til bglv. § 31—9 og er i overensstemmelse med sundhetsvedtægten.

Bergen den 19

stadsfysikus.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sundhetsforskrifterne kan den tages i bruk.

Bergen den 19

stadskonduktør.

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 805, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

BERGEN OG OMEGNN BOLIGBYGGELAG
STRANDGATEN 232
5011 NORDNES

Arkiv 503.1
13.05.83 Snr 831294 20.1.1986

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: ROTHAUGSGT.1A - 7 Eiendom: ROTHAUGSGT.1A - 7

Byggherre: BOLIGSELSKAPET AV 1956

Ansvarshavende: LJOSNES JARLE

Bygningens art: BOLIGBLOKK Arbeidets art: REHABILITERING

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 01.06.83
Byggetillatelse gitt.....: 08.10.83

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Geir Alver
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Arkoconsult As
Pb 103 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2022/18370-4
Saksbehandler: Andreas Tveit
Dato: 25.10.2023

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 167 Bnr 653

Adresse : Rotthaugsgaten 1A

Tiltakshaver : ROTTHAUGSGATEN 1-7 AS

Tiltaket : Bruksendring bolig mm.

Vi viser til søknad om igangsetting for hele tiltaket, mottatt 21.06.2023, og tilleggsopplysninger mottatt 22.09.2023 og 10.10.2023. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 30.06.2021.

VEDTAK
Det gis igangsettingstillatelse for opprettelse av ny boenhet i kjeller, og bruksendring av bod til sykkelparkering, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK
Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er dokumentert oppfylt.
Det er sendt inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse som viser at massene under kjellergulv som skal graves ut er i tilstandsklasse 1, og det er ikke nødvendig med godkjent tiltaksplan.

Erklæring om ansvarsrett
Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
VENTIBYGG AS	916767307	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Ventilasjon
NRC Kept AS	997710371	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Riving og miljøkartlegging
BERGEN RØRLEGGERSERVICE AS	926451413	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Rørleggerarbeid
ELTEKNIKK AS	995822504	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Brannvarslingsanlegg
MUR OG FLISSERVICE AS	982715067	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Mur -og flisarbeid
FLYT ENTREPRENØR AS	911944502	Ansvarlig prosjekterende - Tiltaksklasse 1	Tømrerarbeid/konstruksjonssikkerhet
VENTIBYGG AS	916767307	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Ventilasjonsanlegg
NRC Kept AS	997710371	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Riving og miljøsanering
BERGEN RØRLEGGERSERVICE AS	926451413	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Rørleggerarbeid
ELTEKNIKK AS	995822504	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Brannvarslingsanlegg
MUR OG FLISSERVICE AS	982715067	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Mur -og flisarbeid
FLYT ENTREPRENØR AS	911944502	Ansvarlig utførende - Tiltaksklasse 1	Tømrerarbeid
TAKSTKONSULT AS	915222757	Ansvarlig kontrollerende - Tiltaksklasse 1	Våtrom

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Andreas Tveit
Saksbehandler

Hanne Karin Broch
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Rotthaugsgaten 1-7 AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

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: 19-0068/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rotthaugsgaten 3B 5033 BERGEN

Betegnelse: Gnr 167, bnr 653, snr 35 (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