



*NYGÅRDSGATEN 53
BERGEN SENTRUM*



NYGÅRDSGATEN 53
BERGEN SENTRUM

INNHOOLD

08	Velkommen
11	Faktaopplysninger
12	Digital salgsoppgave
13	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
32	Området
33	Økonomi
34	Om sameiet
35	Offentlige forhold
38	Øvrige kjøpsforhold
40	Megler
43	Vedlegg
44	Takst
69	Egenerklæring
73	Vedtekter
80	Energiattest
87	Forretningsførerinfo
116	Kommunalinformasjon



- 117* Seksjoneringstillatelse 2005
- 125* Fakturaspesifikasjon - Kommunale avgifter
- 126* Kommunalinformasjon

NYGÅRDSGATEN 53 BERGEN SENTRUM

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Anders Paulsen har gleden av å presentere Nygårdsgaten 53! En pen 2-roms leilighet med svært sentral og urban beliggenhet i hjertet av Bergen by.

Student? Her bor du med gangavstand til UiB og BI, to bybanestopp til Høykolen på Kronstad og en kort busstur til NHH.

Følgende er verdt å fremheve:

- Umiddelbar nærhet til sentrum
- Lave bo-/felleskostnader
- Ikke forkjøpsrett i sameiet
- To min. gange til Bunnpris og Rema 1000
- Få min. gange til Bergen Busstasjon og Bergen Storsenter
- Kort vei til Nygårdsparken, Lille og Store Lungegårdsvannet, og byfjellene

Ønsker du å bo i et urbant og trivelig område?
Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding :)





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.190.000,-

Fellesgjeld

0,-

Totalpris

3.280.602,-

BRA-i

42 m²

BRA

46 m²

Antall soverom

1

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2004

Etasje

2

Felleskostnader

1.632,-

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 1 632,- pr. md.

FORDELES SLIK:

- Felleskostnader: kr. 1 343,-

- TV/bredbånd: kr. 289,-

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6014724

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Victoria Giske

Eiendomsmegler MNEF
vg@wmegling.no

45 46 58 30



EIENDOMSMEGLER

Anders Paulsen

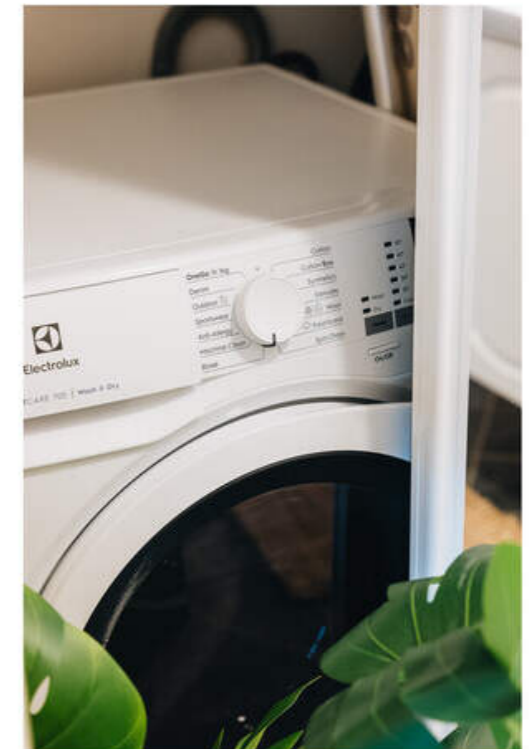
Eiendomsmegler
anders@wmegling.no

906 78 543



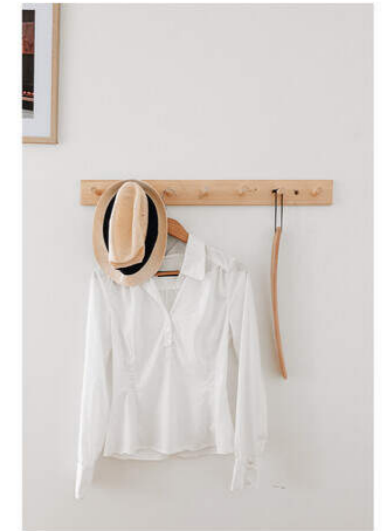
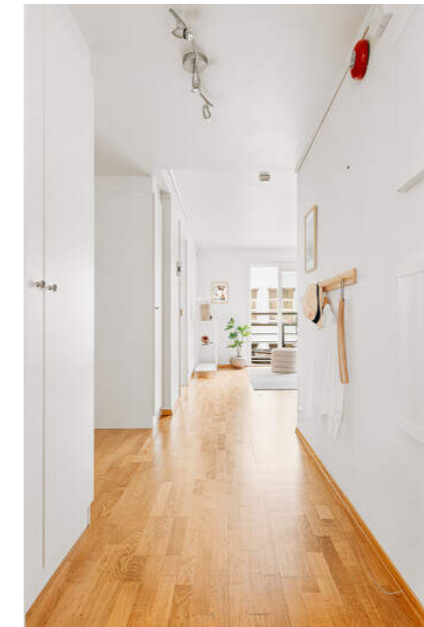




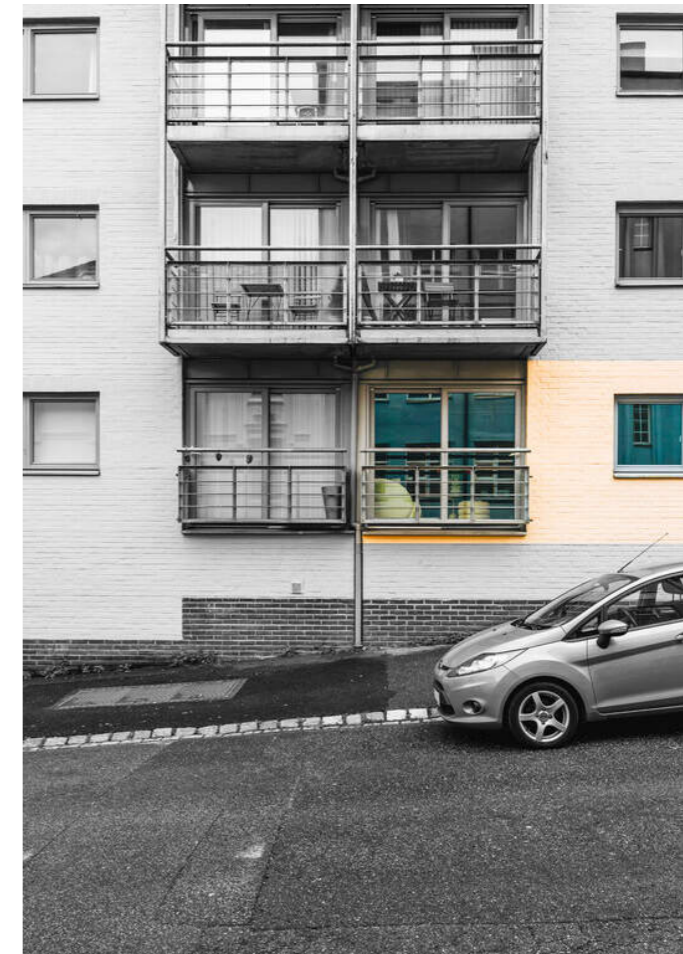




Sameiet Nygårdsgaten 53 består av 36 leiligheter.



Velkommen hjem!



Den respektive leiligheten ligger i byggets andre etasje.



Bare to minutters gange til Bunnpris Nygårdsgaten som er åpent hver dag i uken - også søndag!



Foretrekker du å handle på KIWI, har du denne butikken i Strømgaten kun tre minutter til fots fra leiligheten din.



Kort vei er det også til bybanestoppet "Nygård", like ved Bunnprisen. Her kan du enkelt dra innover til Byparken, eller utover mot Flesland.



Bergen Storsenter befinner seg ca. sju minutter fra leiligheten din, dersom du skulle få lyst til unne deg noe nytt :)



PLANTEGNING



TEGNINGEN ER MENT SOM EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

Lorem ipsum dolor sit amet consectetur adipiscing elit curabitur quis orci in enim scelerisque semper

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum ved Victoria Giske og Anders Paulsen har gleden av å presentere Nygårdsgaten 53! En pen 2-roms leilighet med svært sentral og urban beliggenhet i hjertet av Bergen by.

Student? Her bor du med gangavstand til UiB og BI, to bybanestopp til Høykolen på Kronstad og en kort busstur til NHH.

Følgende er verdt å fremheve:

- Umiddelbar nærhet til sentrum
- Lave bo-/felleskostnader
- Ikke forkjøpsrett i sameiet
- To min. gange til Bunnpris og Rema 1000
- Få min. gange til Bergen Busstasjon og Bergen Storsenter
- Kort vei til Nygårdsparken, Lille og Store Lungegårdsvannet, og byfjellene

Ønsker du å bo i et urbant og trivelig område? Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding :)

ADRESSE

Nygårdsgaten 53

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 164, BNR 832, SNR 6 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Eierseksjon

EIERFORM

Eierseksjon

EIER

Sander Johnsen

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 42 m²

BRA: 46 m²

BRA-e: 4 m²

TBA: 1 m²

Primærrom
2. etg. BRA-i: ca. 42 m².
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:
2.etg: 42 kvm BRA-i / 4 kvm BRA-e (u-etg)

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:
2.etg:
- Entré/gang (4,8 kvm)
- Bad (5,2 kvm)
- Soverom (9,6 kvm)
- Stue (15,5 kvm)
- Kjøkken (5 kvm)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 1 kvm

Boligen disponerer en ekstern bod i fellesareal på ca. 4,3 kvm (BRA-e). Bod er en gitterbod som ligger i et felles bodareal i u-etg. Bod er merket 205. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som

tilhører denne/disse. Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

2004

STANDARD

Velkommen til Nygårdsgaten 53!

INNVENDIGE OVERFLATER:

- Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
- Vegger: Malt platekledning, malt betong.
- Himling: Malt platekledning, malt betong.

ANNET:

- Innebygd garderobeskap i entre/gang.
- Innebygd garderobeskap på soverom.

BAD:
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling. Malt strie på vegger i vaskeromsdel.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat. Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel. Avtrekksventil i himling.
Areal: 5,2 kvm. Bad er fra byggeår.

KJØKKEN:
Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling. Bolett kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning. Laminat benkeplate, stålvaskesum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Areal kjøkkendel: 5 kvm.

Medfølgende hvitevarer:
- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Kjøleskap/frys (Bosch).

VVS:
- Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).
- Rør i rør skap på bad.
- Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2004. Produsent: Oso Hotwater.
- Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

VENTILASJON:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.
Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad. Type: Flexit A3, fra byggeår.

EL.ANLEGG:
Sikringskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår.

El.arbeid ble utført av Ing. Edvin Larsen AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, ur- og relé for nattsinking.
Kurser:
- 20 ampere. 1 stk.
- 16 ampere. 6 stk.
Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet. Nettverkskap er plassert under sikringskap. Ny strømmåler i november 2018.

EL.OPPVARMING:
- Varmekabler på bad.
- En vegghengt panelovn og en gulvmontert panelovn.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Huset er godt vedlikeholdt de siste årene og det er utarbeidet vedlikeholdsplan som viser at bygget er godt holdt. Bygget er malt utvendig i løpet av de 3 siste årene, senest mai/juni 2024. Bakgården er oppgradert, brannvern, lys, boning etc er utført nettopp. Nytt Internett i 2023, informerer styreleder.

TOMT

TOMT: Tomten er felles sameiet. Andel fellesareal: 10,6 kvm i h.h.t sameiebrøk. Hele tomten består av eiendommens bygningsmasse/bakplass.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

557.5 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Bertelsen.

GRUNNMUR:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Videre grunnforhold er ikke kjent.
- Grunnmur/fundamenter av betong.

- Gulv mot grunn i betong.

VEGGKONSTUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Fasade er forblendet med teglstein og påmontert fasadeplater.
- Fasadene er fra byggeår. Fasadene er sameiets felles ansvar.

TAKTEKKING:

- Flat takkonstruksjon.
- Tekket med takbelegg (Sarnafil).
- Taket er ikke besiktiget.
- Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

VINUDER OG DØRER:

- Isolerglass i hvite trekarmer. Utvendig beslag.
- Vinduene er fra byggeår.
- Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet.
- Balkongdør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmer. Utvendig beslag.
- Dører er fra byggeår.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig : Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig: Overflater - parkettgulv
- Innvendig: Radon
- Innvendig: Innvendige dører
- Våtrom: 2-etg - Bad (5,2 m2) - Overflater vegger og himling

- Våtrom: 2-etg - Bad (5,2 m2) - Overflater Gulv
- Våtrom: 2-etg - Bad (5,2 m2) - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom: 2-etg - Bad (5,2 m2) - Sanitærutstyr og innredning
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
- Tekniske installasjoner: Ventilasjon
- Tekniske installasjoner: Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UTLEIE

- Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.
- Leietaker må meldes til styret for godkjenning.

OPPVARMING

- Varmekabler på bad.
- En vegghengt panelovn og en gulvmontert panelovn.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

INFO OM STRØMFORBRUK

- Selger opplyser om et månedlig forbruk på ca. 500 - 1000 kr. Dette er kun et estimat og vil variere etter beboers forbruk.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

- TV/internett er inkludert i felleskostnadene.
- Fiber er lagt til eiendommen.

DIVERSE

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes

pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.
- Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

HVITEVARER

- Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
- Kombimaskin på badet følger medfølger i handelen.
- Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer, og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

INNBO OG LØSØRE

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løsørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Leiligheten ligger meget sentralt til i Bergen sentrum med gangavstand til det urbane bylivet uten å måtte tenke på transport. Leiligheten ligger likevel langt nok unna sentrumskjernen og utesteder til ikke å være plaget av støy på nattetid. Mange koselige kaféer og dagligvarebutikker finnes i øyeblikkelig nærhet.

Innledningsvis kan vi også nevne at Bergen Media City ligger innen kort gangavstand, og har mange arbeidsplasser for nyutdannede mediefolk.

Området er attraktivt for studenter grunnet den korte veien til skoler og universitet som UiB, BI og HIB. Det juridiske fakultet ligger en kort spasertur unna, i likhet med psykologiske fag og matematisknaturvitenskapelige fag. Dersom du skal studere på NHH, kommer du deg enkelt dit ved hjelp av kollektiv transport. Om man er student, er også nærheten til Studentsenteret helt topp. Her kan man trene, lese, spise middag med venner eller benytte seg av det moderne bassenganlegget.

Er du en turglad person ligger Fløyen og byfjellene med sine flotte turløyper i umiddelbar nærhet. Kickstart hverdagen med en joggetur rundt det store Lungegårdsvann, som begynner i enden av Nygårdsgaten. Er man i slaget, kan man jobbe seg videre derfra mot Årstad, Svartediket og videre mot Ulriken. På fine dager kan det også friste med en tur opp Fløisingene til Fløyen. Vil man holde seg innendørs finner man blant annet SATS, iTrain, og Trene Sammen hvor man kan trene. Av andre fritidstilbud har vi Ado Arena, Vikinghallen og Lehmkuhlhallen.

Biblioteket ligger også i nærheten. Liker du kultur og opplevelser, er det stadig flotte arrangementer og konserter i Grieghallen, eller spennende oppsetninger ved Den Nationale Scene. Kunstmuseene i Bergen, KODE, ligger også rett i nærheten. Festplassen byr på flere gratiskonserter og fyrverkerishow.

Det er flere restauranter i boligens direkte nærområde, med blant annet Hoggorm, Kogi, Sumo, Marg og Bein samt Lysverket som særlige gode alternativ kun en kort spasertur unna leiligheten.

Det er flere populære parkområder i umiddelbart nærhet som er godt benyttet av både store og små. Blant annet ligger Nygårdsparken like i nærheten med yrende liv og grilling om sommeren, mens Lille Lungegårdsvann ligger like bak Grieghallen.

Det er kort vei til de fleste servicetilbud samt flere dagligvarebutikker i gangavstand, blant annet søndagsåpen butikk. På 5 minutter kommer man seg til Bergen storsenter hvor man også finner Bystasjonen for buss og Jernbanestasjonen. Herfra kan man ta seg videre til øvrige bydeler i Bergen og andre destinasjoner via Bybanen. Det er også kort vei til bybanestoppet på Nygård.

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 start destinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra W Eiendomsmegling.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BEBYGGELSE

Området er hovedsakelig bebygd med bygårder og tilsvarende blokkbebyggelse. Sameiet Nygårdsgaten 53 består av 36 eierseksjoner.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 3.190.000,-

OMKOSTNINGER

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Panteattest kjøper)
586,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)
776,- (Tingl.gebyr skjøte inkl. gebyr for e-tinglysning)
79 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))
9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

90 602,- (Omkostninger totalt)

3 280 602,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 3.280.602,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 920.052,- for år 2023

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3.680.209,- for år 2023

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er regnet ut hos skatteetaten.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 856,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11. Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres sammen og den totale summen utgjør i i følge Bergen kommune kr. 11 856,-.

EIENDOMSSKATT

Kr. 4 674,-

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene som faktureres kvartalsvis med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

FELLESKOSTNADER

Kr 1.632,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 1 632,- pr. md.

FORDELES SLIK:

- Felleskostnader: kr. 1 343,-
- TV/bredbånd: kr. 289,-

FELLESKOSTNADENE INKLUDERER:

Vask av fellesareal, strøm til fellesareal, heis, kostnad til styret, vedlikehold.

REGNSKAP

Regnskapet for 2023 ble oppgjort med et positivt resultat på kr. 284 239,-.

Sameiet har per 31.12.2023 disponible midler på kr. 970 039,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM SAMEIET

SAMEIE

SAMEIET NYGÅRD SGATEN 53

ORG.NR.

888520392

OM SAMEIET**INFORMASJON OM SAMEIET:**

- Sameiet Nygårdsgaten 53 består av 36 eierseksjoner.

- Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.

- Felles brannvarslingsanlegg i sameiet.
- Felles sykkelbod i u-etg.
- Felles bossuganlegg med uttak på bakplass.
- Styreleder: Anne Kleiven.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 888 520 392.

Navn/foretaksnavn: Sameiet Nygårdsgaten 53.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.09.2005.

Stiftelsesdato: 21.06.2005.

FORRETNINGSFØRER

Obos Stor-Bergen

FORKJØPSRETT

Ikke forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE

- Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

- Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

SAMEIETS FORSIKRINGSSELSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

77084601

BEBOERENS FORPLIKTELSER

- Sameiet har en dugnad i året uten forpliktelse.
- Mulig det innføres enten kostnad eller deltagelse, pga. dårlig oppmøte tidligere.

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

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

4601/164/832/6:

05.10.1871 - Dokumentnr: 900063 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:832

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1873 - Dokumentnr: 990247 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:832

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1907 - Dokumentnr: 914072 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:832

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1908 - Dokumentnr: 910338 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:832

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1910 - Dokumentnr: 909508 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles vegg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:832

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1915 - Dokumentnr: 903887 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:832

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1931 - Dokumentnr: 990495 - Erklæring/avtale Forbud mot visse former for næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:832

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2005 - Dokumentnr: 9194 - Erklæring/avtale Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2005 - Dokumentnr: 9194 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 19/1000

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 36

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Nybygg - blokk/bygård/terrassehus" datert 16.06.2005.

Det kan likevel være utført søknadspålyst arbeid på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspålyst tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan på grunnen fra 1994 med plannavn "BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD", dekningsgrad 100%. Planen har følgende reguleringsformål: boliger (100%).

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (100%).

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til nåværende - boligområder (100%) og nåværende -

fotgjengerstrøk (< 0,1 % (0,0 m²)).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssone for kulturmiljø, Nygårdshøyden (100%). Leiegårdsbebyggelse i rutenettplanlegging, som i bratte områder dels følger terrenget. Bebyggelsen er hovedsakelig oppført i andre halvdel av 1800- tallet. Husene er i mur, eller er murforblendete trehus, med pussede fasader i historismens ny- stiler samt jugendstil. Området speiler den sosiale lagdelingen av samfunnet, med arbeiderstrøk nederst på Nygård, funksjonærboliger lengre oppe og borgerskapet øverst på høyden. Forhagene med inngjerding er viktige strukturer. Forhager, bygningenes hovedkonstruksjon, bør, fasader, utsmykning og detaljer, skal bevares. Området er av nasjonal interesse.

Hensynssone for kulturmiljø, Historisk sentrum (100%). Hensynssonen omfatter historiske kulturmiljø med høy kulturminneverdi, både av nasjonal og internasjonal interesse. Bebyggelsen ligger i en særegen topografi med Bergen havn som overordnet historisk premiss. De særpregede kulturmiljøene fra ulike tider er sentrale for Bergens identitet.

Hensynssone faresone, luftkvalitet gul sone (100%). Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogendioksid (NO₂). Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM₁₀ og PM_{2,5}) og nitrogendioksid (NO₂). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone for veistøy gul sone (45,3%) og veistøy rød sone (13,8%), dette er avhengig av avstand til hovedvei. Dvs at det må påregnes veistøy på eiendommen. Videre kan en støysone ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som

omfatter den aktuelle eiendommen.

Bestemmelsesområder i kommuneplanen #4. Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), Alvøen (#5), Laksevåg (#6), Nesttun (#7), Salhus (#8) og Ytre Arna (#9). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak. Til bestemmelsesområdene stilles det krav til kulturhistorisk analyse, der historisk bystruktur, kommunikasjonskanaler og bygningmiljø klarlegges og drøftes med hensyn til betydning og føringer for videre byutvikling.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: BERGENHUS. NYGÅRDHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan": Ikrafttredelsesdato 10.05.1982.

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Formålet med planen er å legge tilrette for en standardheving av de offentlige areal og forsterkning av kvalitetene i området ved utbedring i tråd med Sentrumsplanens målsettinger. Ikrafttredelsesdato 02.04.2001.

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSESPÅLYST KVARTAL 10A. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)". Formålet med planen er å legge tilrette for en standardheving av de offentlige areal og forsterkning av kvalitetene i området ved utbedring i tråd med Sentrumsplanens målsettinger. Ikrafttredelsesdato 09.12.1996.

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRD SGATEN. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering". Planens hensikt er å legge til rette for attraktive kontor- og forretningslokaler, samt fremtidig boligbebyggelse i et allerede etablert og attraktivt nærings- og boligområde. Prosjektet skal videreføre den etablerte høyhus- og næringsnisjen som er i Lars Hilles gate i dag, samtidig som det skal ta hensyn til den eksisterende verneverdige bebyggelsen i kvartalet. Ikrafttredelsesdato 29.03.2023.

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering". Planens formål er å videreutvikle området for næring, kontorer, bolig, hotell, forretning, undervisningslokaler, parkering og tilkomst. Ikrafttredelsesdato 15.06.2016.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr/Bnr: 164/1333 (Johannes bruns gate 2) foreligger det rammetillatelse vedrørende påbygg - store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer datert, 12.08.2019.

Gnr/Bnr: 164/1321 (Hans tanks gate 4) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende påbygg - stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer, datert 03.11.2023.

I forbindelse med oppføring av nye bygg/gjennomføring av tiltaket kan/vil det forkomme byggestøy, støv og tilhørende ulemper i en byggeperiode.

Andre opplysninger:

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.

For mer informasjon se "Planinformasjon" med reguleringsplan som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet

inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10 000 000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller

mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

MEGLERS VEDERLAG

Provisjon: 1,35%
Tilrettelegging: kr. 14 900,-
Markedspakke: kr. 21 000,-
Oppgjørsgebyr: kr. 6 900,-
Factoring: kr. 3 500,-
Grunnbok *2 selger: kr 500,-
Tinglysningsgebyr - urådghet: kr. 810,-
Innhenting av opplysninger OBOS: kr. 3 875,-
Eierskiftegebyr OBOS: kr. 6 385,-

Kommunale opplysninger: kr. 4 000,-
Visning pr. stk / privatvisning helg / overtagelse:
kr. 3 000,-

OPPDRAKSNUMMER

6014724

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 24.07.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Victoria Giske
Eiendomsmegler MNEF
Tlf 454 65 830
vg@wmegling.no
IG: @ meglergiske

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904

«EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.



Snakk med en av våre meglere
i dag for å finne ut hva vi kan
gjøre for ditt boligsalg.





VEDLEGG

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Nygårdsgaten 53, 5008 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 832, snr. 6



Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 03.07.2024 Rapportdato: 22.07.2024 Oppdragsnr.: 20286-1988 Referansenummer: EU5730

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



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.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Fasade er forblendet med teglstein og påmontert fasadeplater. Fasadene er fra byggeår. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:

Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg (Sarnafil). Taket er ikke besiktiget. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt platekledning, malt betong.

Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:

- Innebygd garderobeskap i entre/gang.

- Innebygd garderobeskap på soverom.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,2 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling. Malt strie på vegger i vaskeromsdel.

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat. Skyvedørfronter mellom bad - vaskeromsdel.

Avtrekkventil i himling.

Badet er fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Areal kjøkkendel: 5 m². Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Bolett kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.

Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).

- Oppvaskmaskin (Bosch).

- Kjøleskap/frys (Bosch).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system).

Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter.

Produksjonsår: 2004. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad. Type: Flexit A3, fra byggeår.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår.

El.arbeid ble utført av Ing. Edvin Larsen AS.

Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, ur- og relé for nattsinking.

Kurser:

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 6 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet. Nettverkskap er plassert under sikringsskap. Ny strømmåler i november 2018.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad.

En vegghengt panelovn og en gulvmontert panelovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

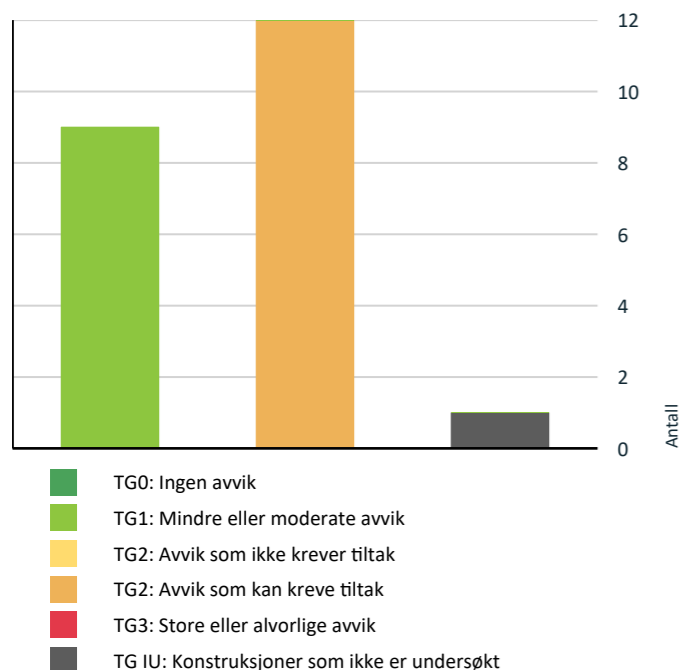
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - parkettgulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (5,2 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (5,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2-etg > Bad (5,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2004

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
2 roms eierleilighet i 2-etg.
Nordvendt fransk balkong på 0,9 m² med utgang fra stue.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er sameiets felles ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmmer. Utv. beslag.

Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet.
Balkongdør: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmmer. Utv. beslag.

Dørene er fra byggeår.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Mrk.
Ytterdør tar litt i karm og bør ev. justeres litt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt fransk balkong på 0,9 m² med utgang fra stue. Balkongen er overbygd.
Balkongen er oppført i stålprofiler.
Rekkverk i stålprofiler.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,80 m - 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres.



Store åpninger mellom rekkverkspiler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Overflatene er fra byggeår.

Annet:
- Innebygd garderobeskap i entre/gang.
- Innebygd garderobeskap på soverom.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



Bruksmerke på soveroms vegg. Må anses å være normal slitasje.

TG 2 Overflater - parkettgulv

Gulv: Tre-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/stripes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom stripes/hakk er for dype.



Slitasje/stripes i parkettgulv i stue.



Slitasje/stripes i parkettgulv i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt på alle typer etasjeskillere/gulv.
Ca 05 mm - 10 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørbblad.

Innerdørene er fra byggeår.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

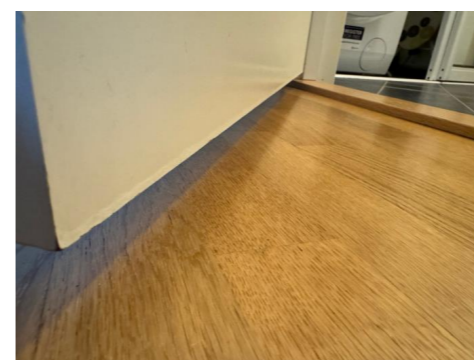
- Det er påvist andre avvik:

Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del. Det er overflatesår/mindre skade på soveromsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badedør og soveromsdør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Overflatesår/mindre skade på soveromsdør.

VÅTROM

2-ETG > BAD (5,2 M²)

Generell

Bad. Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning i himling. Malt strie på vegger i vaskeromsdel.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat.
Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.
Avtreksventil i himling.

Badet er fra byggeår.

2-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i himling. Malt strie på vegger i vaskeromsdel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje/porer i noen fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

2-ETG > BAD (5,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk i dusjsone. Dvs 2,2 cm fall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone. Det er ingen fall til sluk i vaskeromsdel.

Mrk.
Det er hullyd i badegulv. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i noen gulvfliser. Ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm (gjelder sluk i vaskeromsdel).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom badet en gang skal oppgraderes må det lages bedre fall til sluk i vaskeromsdel.

Tilstandsrapport



Sår i gulvflis.

2-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast (2 stk), fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Plastsluk i dusjsone.



Plastsluk i gulv v/ vaskemaskin.

2-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, rør i rør skap, luftbehandlingsaggregat. Skyvedørsfronter mellom bad - vaskeromsdel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er riss/krakelering i servant, noe fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning og noe rustgjennomslag i nedre del av speil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant og speil må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.



Rustgjennomslag i nedre del av speil.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil i himling. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (5,2 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom (inni skap), uten å påvise unormale forhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50,2 % ved en temperatur på 21,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Fuktkontroll gir ingen garanti for at det kan være feil/avvik i andre deler av tilliggende konstruksjoner.



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (5 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning. Areal kjøkkendel: 5 m².

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Bolett kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.

Laminat benkeplate, stål vaskekuem, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Medfølgende hvitevarer:

- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Bosch).
- Kjøleskap/frys (Bosch).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

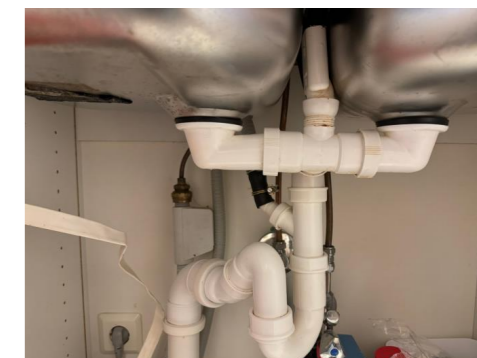
Det er opprinnelig lekkasjestopper på kjøkkenet. Det er usikkert om denne virker/er i funksjon.

Pga lekkasjestoppers alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Lekkasjestopper fra byggeår.



Delvis løs folie på kant av skapdør. Må anses å være normal slitasje.
2-ETG > KJØKKEN (5 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Flexit. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår.
Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er irr på rør inni rør i rør skap. Tape under gjennomføringer i bunn i rør i rør skap tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. En eventuell lekkasje inni skap vil kunne medføre fukt i vegg.

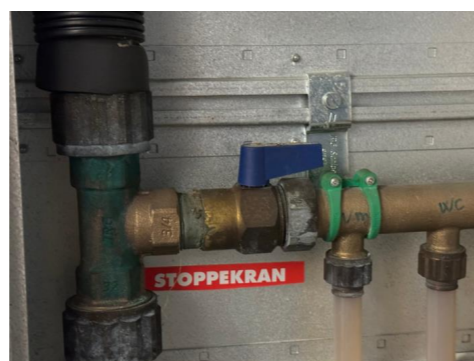
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rør i rør skap bør undersøkes nærmere av rørlegger og det bør utføres utbedringer v/ behov. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran/tettesjikt.



Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap. Irr på vannrør/hovedinntak i rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Tape under gjennomføringer tåler ikke fukt/stående vann i rør i rør skap. Bunn i rør i rør skap bør smøres med membran med oppbrett.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.
Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert på bad. Type: Flexit A3, fra byggeår.

Fana Blikk AS utførte feilsøking på ventilasjonsanlegget 10/07/24. Her er statusoppdatering fra Fana Blikk AS.

Status;
«Utført feilsøk og sjekk av Villavent-anlegg. Anlegg fungerte helt greit når jeg testet det, prøvde å fremkalle feil men ingenting skjedde. Anlegg er over 20 år gammelt med utbedringspotensial på enkelte deler. Anbefalte kunde nytt anlegg, kunde ønsket tilbud»

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Luftbehandlingsaggregat på bad.



Innmat i luftbehandlingsaggregat.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på bad. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2004.
Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på bad.

⚠ 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 bygningsakkyndig 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.

Sikringskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Ing. Edvin Larsen AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, ur- og relé for nattsenkning.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.

Hovedsikring på 40 ampere og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i felles målerskap i sameiet. Nettverkskap er plassert under sikringskap. Ny strømmåler i november 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn og en gulvmontert panelovn.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: El.anlegg er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Opplysninger fra eier: Samsvarserklæring for el.anlegg ligger bak kursfortegnelse i sikringskap.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

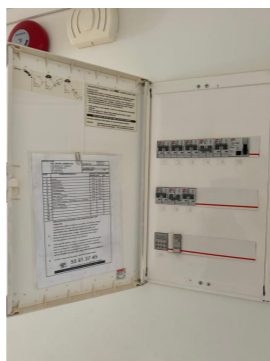
Ja

12. 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 Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er kommet nye el.komponenter på markedet etter 2004. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av el.komponenter v/behov eller hvis man ønsker dagens standard.



Sikringskap i entre/gang.

Tilstandsrapport



Nettverkskap i entre/gang.

⚠ TG IU Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Felles brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstillere.

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

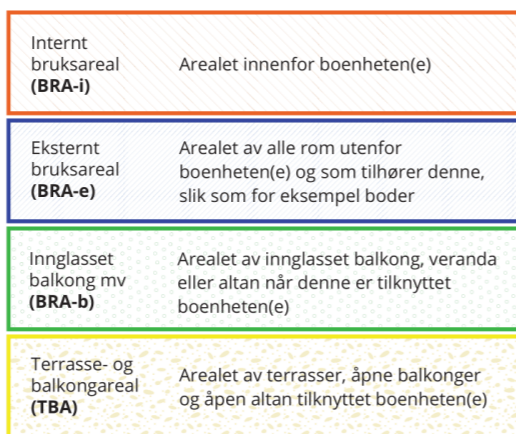
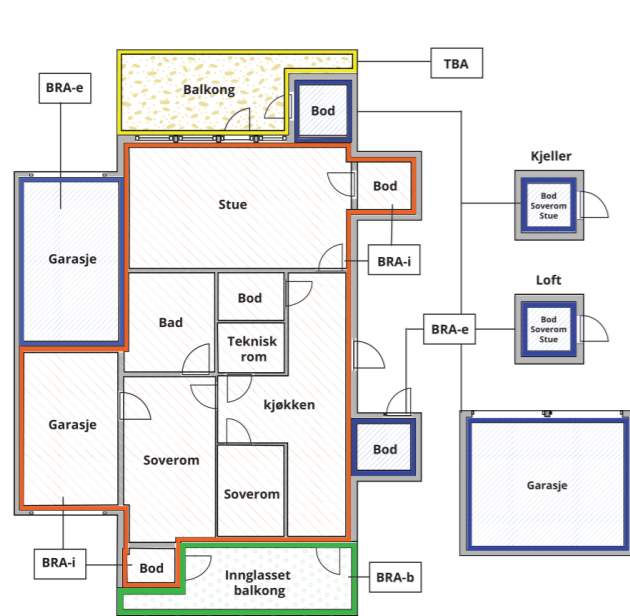
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
U-etg		4		4			4
2-etg	42			42	1		42
SUM	42	4			1		46
SUM BRA	46						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Bod (4,3 m ²)	
2-etg	Entré/gang (4,8 m ²), Bad (5,2 m ²), Soverom (9,6 m ²), Stue (15,5 m ²), Kjøkken (5 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,9 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,21 m - 2,23 m og takhøyden i entre/gang er 2,19 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,40 m.

Mrk.

Det er åpen løsning mellom entre/gang - stue.

Ekstern bod.

Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 4,3 m² (inkludert i BRA-e).

Bod er en gitterbod som ligger i et felles bodareal. Bod er merket 205.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden i entre/gang er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	832	0	6	557.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Nygårdsgaten 53

Hjemmelshaver

Sander Johnsen

Kommentar

Fellesutgifter.

Det betales kr 1632 ,- pr mnd i fellesutgifter.

Felles utgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift av sameiet.

Boligselskap

Sameiet Nygårdsgaten 53

Forretningsfører

OBOS. Tlf: 02333.

www.obos.no

Organisasjonsnr

888520392

Felles formue

Kr. 20 305 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum.

Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget.

Området er hovedsakelig bebygd med bygårder og tilsvarende blokkbebyggelse.

Alle fasiliteter/servicetilbud innen få minutters gange.

Kort vei til skoler som bla Handelshøyskolen BI, Danielsen skole, Bergen Private Gymnas, Metis Videregående

Skole, Fagskolen i Hordaland, Amalie Skram Videregående skole, St. Paul Skole og UIB mm i Bergen sentrum.

Kort vei til parkområder, Akvariet og Nordnes Sjøbad.

Gode turmuligheter i byfjellene.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (8200000). Formål: Bolig.

Planid: 8200000.

Planens navn: BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD.

Type plan: Reguleringsplan.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Vedtatt i kraft: 27.06.1994.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles sameiet. Andel fellesareal: 10,6 m² i h.h.t sameiebrøk.
Hele tomten består av eiendommens bygningsmasse/bakplass.
Parkering i offentlig vei (soneparkering).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 19/1000.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1871/900063-1/106 05.10.1871 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 832
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1873/990247-1/106 01.02.1873 BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 832
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1907/914072-1/106 17.12.1907 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 832
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/910338-1/106 07.04.1908 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 832
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1910/909508-1/106 07.01.1910 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 832
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/903887-1/106 25.06.1915 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 832
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/990495-1/106 17.04.1931 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra: KNR: 1201 GNR: 164 BNR: 832
Forbud mot visse former for næringsvirksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/9194-2/106 17.03.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Sameiet Nygårdsgaten 53 består av 36 eierseksjoner.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
Felles brannvarslingsanlegg i sameiet.
Felles sykkelbod i u-etg.
Felles bossuganlegg med uttak på bakplass.
Styreleder: Anne Kleiven.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 888 520 392.
Navn/foretaksnavn: Sameiet Nygårdsgaten 53.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.09.2005.
Stiftelsesdato: 21.06.2005.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr 77084601.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Kommunal info/ferdigattest		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Besvart pr. tlf.	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Status vedr. ventilasjonsanlegg		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU5730>

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6014724		
Adresse	Nygårdsgaten 53				
Postnr.	5008	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 6mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	77084601		
Selger 1 Fornavn	Sander	Etternavn	Johnsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja Vet ikke

17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke

20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. **Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. **Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. **Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 02/07/2024 17:24:35 (EES-versjon: 2)

SAMEIET NYGÅRDSGATEN 53

HUSORDENSREGLER

1. Alminnelige ordensregler.

- Alle som bor i sameiet skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
- Dørene til eiendommen skal alltid være låst
- Terrasser eller vinduer skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær.
- Sykler og barnevogner etc. må ikke settes i gangene som er en del av fellesområdet.

2. Leiligheten og boområdet.

- Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl 23.00 og 07.00. Bruk av radio/TV/musikkanlegg skal tilpasses slik at det ikke generer de øvrige beboere.
- Boring, hamring, musikkøvelser eller annen støyende aktivitet er bare tillatt mellom kl 08.00 og kl 21.00 på hverdager.
-

3. Dyrehold.

- Generelt gjelder at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang på sameiets eiendom. Eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart.

4. Boss.

- Alt boss skal pakkes godt inn og kastes i bossjaktene på bakplassen. Det er ikke tillatt å sette boss i gangene og andre fellesområder.

5. Bad, WC og vannledninger.

- Alle rom i leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. I toalettene må det kun brukes toalettpapir.

6. Terrasser.

- Spyling av terrasser er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektriske griller, ikke trekullgriller.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

7. Vedlikehold.

- Felles vedlikehold vil bli utført når dette er nødvendig. Endringer av bygning, fasader etc. samt store vedlikeholdsprosjekter vil bli forelagt sameierene til godkjenning på forhånd.
- Den enkelte sameier må selv sørge for vedlikehold av sin egen leilighet. Innvendige endringer er tillatt dersom disse ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for de tilstøtende leiligheter.
-

8. Melding til / fra styret.

- Meldinger fra sameiets styre enten ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
- Henvendelser fra sameierne til styret skal skje skriftlig.
- Leietakere må kontakte eieren av leiligheten hvis de har noe de vil formidle til styret.

9. Sameiets vedtekter.

- Det vises for øvrig til vedtektene som også inneholder bestemmelser og plikter.

Bergen, februar 2007
Styret

VEDTEKTER for SAMEIET NYGÅRDSGATEN 53

Akseptert av kjøpere og vedtatt på konstituerende sameiemøte
i medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med endringer ved lov av 12. september 2003 nr. 93

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er "Sameiet Nygårdsgaten 53" og består av 35 boligseksjoner og 1 stk. næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr. 164/Bnr. 832 i Bergen Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet eller næringsareal som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøte, jfr. § 6 om godkjenning. Bruksenheten må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Sameiet skal etter § 11 i Lov om eierseksjoner registreres i foretaksregisteret, senest innen 6 mnd. etter tinglysning av seksjonsbegjæring.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene og/eller fordelt etter antall seksjoner. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt inn til seksjonen, for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks og for signal og telekabler regnes inntaksboks.

Dører til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommene med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder heis, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt felles inngangsport er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling av fellesutgiftene.

§ 6. GODKJENNING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og inntil 3 andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§ 9. FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§ 10. SAMEIEMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og budsjett
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen
4. Valg av styremedlemmer
5. Godtgjøring til styret og revisor

§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiemøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. OM SAMEIEMØTET

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles

tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og å uttale seg.

§ 14. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og utarbeidet regnskap i henhold til Lov om regnskapsplikt (13. mai 1997 nr. 35).

§ 15. REVISJON

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans/hennes sted. Revisor skal være stats- autorisert eller registrert revisor.

§ 16. SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterrett i hver enkelt seksjon for et beløp på maksimum 1G (folketrygdens grunnebeløp) til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterrett skal ha prioritet etter kjøpesum ved førstegangsomsetning og senere etter 80% av siste kjøpesum. Sameiets panterrett skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 17. MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 15 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders skriftlig varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

Krav om skriftlig advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 27 i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31).

§ 18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det ønskes endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§ 19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

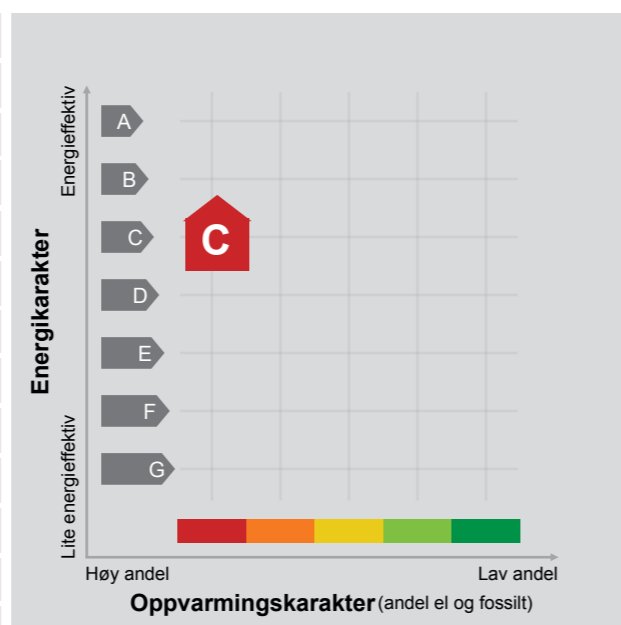
§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31) med endringer, sist ved lov av 12. september 2003 nr. 93.

Bergen, 10. juni 2005

ENERGIATTEST

Adresse	Nygårdsgaten 53
Postnummer	5008
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	832
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20786213
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	19628df5-e8e4-456a-87f2-f4f2b51c39af
Dato	16.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nygårdsgaten 53
Postnummer: 5008
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0202
Dato: 16.07.2024 17:32:57
Energimerkenummer: 19628df5-e8e4-456a-87f2-f4f2b51c39af

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 164
Bruksnummer: 832
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 20786213

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS
v/Victoria Giske
Skuteviksbodene 22, 5035 BERGEN
E-post: vg@wmegling.no

7920602

6784/6 03.07.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.07.2024.

Boligselskap: 6784, Sameiet Nygårdsgaten 53
Organisasjonsnr: 888.520.392
Eier: Sander Johnsen
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 6
Adresse: Nygårdsgaten 53, 5008 BERGEN
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 77084601.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet krever styregodkjenning. Søknad om godkjenning sendes til styrets leder, benytt akleiven6@gmail.com
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1.632,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 1.343,-

TV/bredbånd 289,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	314,-	0,-	20.305,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Solstad tlf.55 94 27 49 ev. pr. e-post: stig.solstad@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Anne Kleiven Nygårdsgaten 53, 5008 BERGEN, e-post: akleiven6@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6784

Sameiet Nygårdsgaten 53

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nygårdsgaten 53

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6784>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemme - Skriftlige stemmer

Dersom du ikke kan stemme digitalt kan analog / skriftlig stemme innleveres til styreleder.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nygårdsgaten 53

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Kleiven er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eivind Tungodden og Jan Tore Sæthre er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

1. 6784 Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf
2. 6784 Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000 som styret selv fordeler

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som skal bestå av 1 leder og inntil 3 andre medlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Kleiven
Gjenvalg

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Svanevik
Gjenvalg
- Arjan Hille Schakel
Gjenvalg

- Sølvi Helen Steien

Gjenvalg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Kleiven	Nygårdsgaten 53
Styremedlem	Arjan Hille Schakel	Nygårdsgaten 53
Styremedlem	Sølvi Helen Steien	Nygårdsgaten 53
Styremedlem	Anne Svanevik	Riplegården 37

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nygårdsgaten 53

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Nygårdsgaten 53 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888520392, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
164 832

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nygårdsgaten 53 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret i sameiet har gjennomført 5 styremøter og en dugnad.

Styret har hatt særlig fokus på økonomi, vedlikehold og informasjon og dialog med beboere via Vibbo.

Det er gjennomført flere oppgraderinger både uteområdet, boning av gulv i fellesarealene og utvendig vask av felles terrasser og hus fasade inn mot bakgården.

Brannvernanlegget er oppgradert og vi har etablert nytt Internett.

Sameiet fremstår med god økonomi og har valgt å videreføre dagens sats for fellesutgifter for 2024, inklusiv et filter til hver leilighet jfr luft/vifteanlegg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 970 039.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

SAMEIET NYGÅRDSGATEN 53
ORG.NR. 888 520 392, KUNDENR. 6784

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 175 566	1 029 887	1 030 000	895 000
Andre inntekter	3	950	4 750	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 176 516	1 034 637	1 030 000	895 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 345	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-45 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-17 344	-19 688	-21 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-74 260	-71 400	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-9 113	-46 950	-8 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-278 971	-74 262	-207 000	-495 000
Forsikringer		-89 174	-112 176	-110 000	-119 000
Energi/fyring		-25 078	-36 049	-43 000	-43 000
TV-anlegg/bredbånd		-277 215	-257 881	-260 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-79 073	-72 385	-76 000	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-907 277	-742 137	-857 500	-1 010 000
DRIFTSRESULTAT		269 239	292 500	172 500	-115 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 000	11 353	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 000	11 353	0	0
ÅRSRESULTAT		284 239	303 853	172 500	-115 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		284 239	303 853		

SAMEIET NYGÅRDSGATEN 53
ORG.NR. 888 520 392, KUNDENR. 6784

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 986
Kundefordringer		145 654	35
Forskuddsbetalte kostnader		72 785	113 733
Driftskonto OBOS-banken		772 465	585 375
Sparekonto OBOS-banken		304	296
SUM OMLØPSMIDLER		991 208	702 424
SUM EIENDELER		991 208	702 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		970 039	685 800
SUM EGENKAPITAL		970 039	685 800
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 175	7 582
Leverandørgjeld		9 994	9 077
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 169	16 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 208	702 424
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2024
 Styret i Sameiet Nygårdsgaten 53

Anne Kleiven /S/

Arjan Hille Schakel /S/

Sølvi Helen Steien /S/

Anne Svanevik /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	769 932
Kabel-TV	259 980
Korreksjon av felleskostnader tidligere år	145 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 175 566

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger via OBOS	950
SUM ANDRE INNTEKTER	950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 344.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 113
SUM KONSULENTHONORAR	-9 113

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 142
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 847
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 112
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 565
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 341
Kostnader dugnader	-50
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 971

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 288
Lyspærer og sikringer	-719
Renhold ved firmaer	-63 229
Andre fremmede tjenester	-532
Kontor- og datarekvisita	-4 047
Andre kontorkostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-2 973
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 073

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
Andre renteinntekter	10 803
SUM FINANSINTEKTER	15 000

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77084601. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Til årsmøtet i Sameiet Nygårdsgaten 53

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nygårdsgaten 53 som viser et overskudd på kr 284 239. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.24

Selskapsnummer: 6784 Selskapsnavn: Sameiet Nygårdsgaten 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anne Kleiven er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eivind Tungodden og Jan Tore Sæthre er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

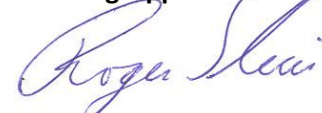
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 22. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000 som styret selv fordeler

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anne Kleiven

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Anne Svanevik

Arjan Hille Schakel

Sølvi Helen Steien



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nygårdsgaten 53

Organisasjonsnummer: 888520392

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 13. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Anne Kleiven er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Eivind Tungodden og Jan Tore Sæthre er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000 som styret selv fordeler

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som skal bestå av 1 leder og inntil 3 andre medlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Kleiven (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Kleiven

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arjan Hille Schakel (13 stemmer)

Sølvi Helen Steien (13 stemmer)

Anne Svanevik (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arjan Hille Schakel

Sølvi Helen Steien

Anne Svanevik

Protokoll signert:

Møteleder: Anne Kleiven /S/
Protokollvitne: Eivind Tungodden /S/
Protokollvitne: Jan Tore Sæthre /S/

SAMEIET NYGÅRDSGATEN 53

HUSORDENSREGLER

1. Almennelige ordensregler.

- Alle som bor i sameiet skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
- Dørene til eiendommen skal alltid være låst
- Terrasser eller vinduer skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær.
- Sykler og barnevogner etc. må ikke settes i gangene som er en del av fellesområdet.

2. Leiligheten og boområdet.

- Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl 23.00 og 07.00. Bruk av radio/TV/musikkanlegg skal tilpasses slik at det ikke generer de øvrige beboere.
- Boring, hamring, musikkøvelser eller annen støyende aktivitet er bare tillatt mellom kl 08.00 og kl 21.00 på hverdager.
-

3. Dyrehold.

- Generelt gjelder at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang på sameiets eiendom. Eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart.

4. Boss.

- Alt boss skal pakkes godt inn og kastes i bossjaktene på bakplassen. Det er ikke tillatt å sette boss i gangene og andre fellesområder.

5. Bad, WC og vannledninger.

- Alle rom i leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. I toalettene må det kun brukes toalettpapir.

6. Terrasser.

- Spyling av terrasser er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektriske griller, ikke trekullgriller.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

7. Vedlikehold.

- Felles vedlikehold vil bli utført når dette er nødvendig. Endringer av bygning, fasader etc. samt store vedlikeholdsprosjekter vil bli forelagt sameierene til godkjenning på forhånd.
- Den enkelte sameier må selv sørge for vedlikehold av sin egen leilighet. Innvendige endringer er tillatt dersom disse ikke er i strid med byggeforskrifter eller til sjenanse for de tilstøtende leiligheter.
-

8. Melding til / fra styret.

- Meldinger fra sameiets styre enten ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.
- Henvendelser fra sameierne til styret skal skje skriftlig.
- Leietakere må kontakte eieren av leiligheten hvis de har noe de vil formidle til styret.

9. Sameiets vedtekter.

- Det vises for øvrig til vedtektene som også inneholder bestemmelser og plikter.

Bergen, februar 2007
Styret

VEDTEKTER for SAMEIET NYGÅRDSGATEN 53

Akseptert av kjøpere og vedtatt på konstituerende sameiemøte
i medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med endringer ved lov av 12. september 2003 nr. 93

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er "Sameiet Nygårdsgaten 53" og består av 35 boligseksjoner og 1 stk. næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr. 164/Bnr. 832 i Bergen Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet eller næringsareal som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøte, jfr. § 6 om godkjenning. Bruksenheten må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Sameiet skal etter § 11 i Lov om eierseksjoner registreres i foretaksregisteret, senest innen 6 mnd. etter tinglysning av seksjonsbegjæring.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene og/eller fordelt etter antall seksjoner. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt inn til seksjonen, for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks og for signal og telekabler regnes inntaksboks.

Dører til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommene med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder heis, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt felles inngangsport er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling av fellesutgiftene.

§ 6. GODKJENNING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og inntil 3 andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§ 9. FIRMATEGNING

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

§ 10. SAMEIEMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter Lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og budsjett
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen
4. Valg av styremedlemmer
5. Godtgjøring til styret og revisor

§ 12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiemøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. OM SAMEIEMØTET

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles

tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og å uttale seg.

§ 14. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og utarbeidet regnskap i henhold til Lov om regnskapsplikt (13. mai 1997 nr. 35).

§ 15. REVISJON

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans/hennes sted. Revisor skal være stats- autorisert eller registrert revisor.

§ 16. SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på maksimum 1G (folketrygdens grunnebeløp) til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterett skal ha prioritet etter kjøpesum ved førstegangsomsetning og senere etter 80% av siste kjøpesum. Sameiets panterett skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 17. MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 15 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders skriftlig varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene.

Krav om skriftlig advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 27 i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31).

§ 18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det ønskes endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

§ 19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (23. mai 1997 nr. 31) med endringer, sist ved lov av 12. september 2003 nr. 93.

Bergen, 10. juni 2005

Konseptbygg AS
Postboks 406 Nesttun
5853 Bergen

Deres ref. Deres brev av: Vår ref. Emnekode Dato
200201643/60 BYG - 5210 16.06.2005
GULO

FERDIGATTEST

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

Gnr 164 Bnr 832
Tiltakets adresse Nygårdsgaten 53
Tiltakets art Nybygg - Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver Nygårdsgaten 53 A AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 03.06.05

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

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200201643.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Kopi: Bergen brannvesen

Gunnar Lothe
saksbehandler

Saksnummer 200201643

Side 1 av 1

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene samselsens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra parthaver ved resekjoning (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Bergen, 06.01.05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Nygårdsgaten 53a AS Bernt Knudsen	Ekstern registrert partnar (Ved resekjoning kreves samtykke fra ekstern registrert partnar hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	--	--

Returadresert etter tinglysing til: Søknad nr. 200500456
Nygaardsgaten 53a AS
Postboks 406, Nesttun
5853 Bergen

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenummer	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festestr	Snr
1201	Bergen	164	832		

17 MARS 2005
Dagbok nr. 9194
BERGEN BYFOGDEMBETE

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11-9 siffer) ²⁾	Navn	Andel
9.8.13.35.17.9.2	Nygårdsgaten 53 a AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste														
S. nr.	For- mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til- legg- areal ⁶⁾	S. nr.	For- mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til- legg- areal ⁶⁾	S. nr.	For- mål ⁴⁾	Brak (teller) ⁵⁾	Til- legg- areal ⁶⁾	S. nr.	For- mål ⁴⁾	Til- legg- areal ⁶⁾
1	N	119	B	13	B	28	B	25	B	28	B	37		49
2	B	23	B	14	B	23	B	26	B	23	B	38		50
3	B	16	B	15	B	16	B	27	B	16	B	39		51
4	B	33	B	16	B	33	B	28	B	33	B	40		52
5	B	19	B	17	B	19	B	29	B	19	B	41		53
6	B	19	B	18	B	19	B	30	B	19	B	42		54
7	B	28	B	19	B	28	B	31	B	28	B	43		55
8	B	23	B	20	B	23	B	32	B	32	B	44		56
9	B	16	B	21	B	16	B	33	B	39	B	45		57
10	B	33	B	22	B	33	B	34	B	42	B	46		58
11	B	19	B	23	B	19	B	35	B	38	B	47		59
12	B	19	B	24	B	19	B	36	B	40	B	48		60
Sum tellere:								1000	= nevner:	1000				

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjoning skal desuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

8. Styrets samtykke m v ved resekjoning⁸⁾

Styret samtykker til resekjoning (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til resekjoning (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Belaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
164	832			Bergen

Dato: 14/3-05
Stempel og underskrift: _____

Byrådsavdeling for byutvikling
Etat for byggesak og private planer
Jens Langa

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB-samslesekseksjon bolig, SN-samslesekseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsforhold som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legatpanterrett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterrett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til resekjoning. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 1690,-
Merknad etter tgl. § 11.

17 MARS 2005
Dagbok nr. 9194
BERGEN BYFOGDEMBETE
Galkamal

Bergen Byfogdembete, Tinglysingsavdelingen
Pb. 7410
5020 BERGEN

Deres ref. Deres brev av: Vnr ref. Emnekode Dato
200500456-7 BYG-8150 15. mars 2005
ESRO

164-832, Nygårdsgaten 53 - Tinglysing av begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Seksjonering av ovennevnte eiendom er nå godkjent av Bergen kommune.

Vedlagt følger 2 begjæringskjema med vedlegg for tinglysing, samt krysset sjekk for tinglysingsgebyr på kr, 1690,-.

Vi ber om at et eksemplar returneres:
Bergen kommune,
Etat for byggesak og private planer
Seksjon for eiendomsmåling
Pb. 7700
5020 Bergen

Etter GAB-registrering videresender vi dokumentet til rekvisenten.

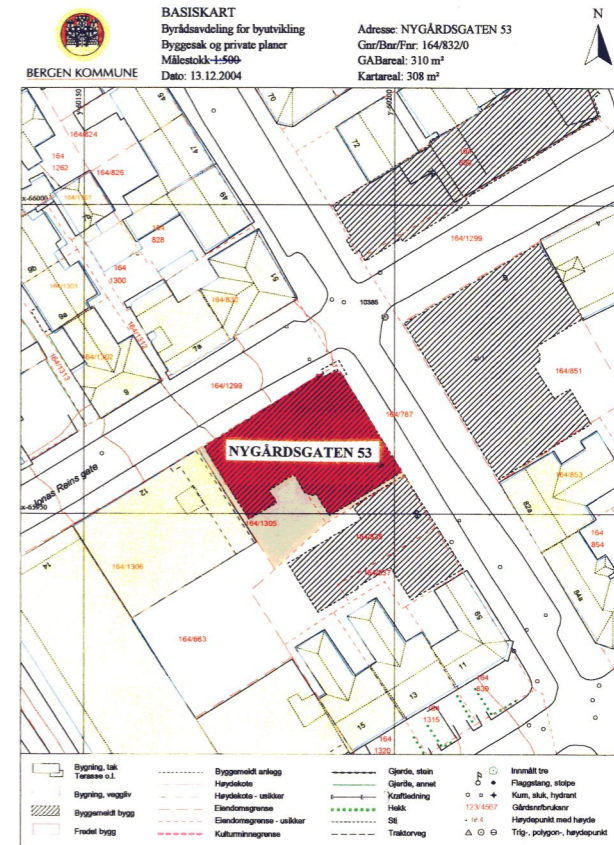
Med hilsen
Etat for byggesak og private planer
Seksjon for eiendomsmåling

Edel Synnevåg Rosvold
Edel Synnevåg Rosvold

Kopi til: Konseptbygg AS

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Allehelgens gate 5 • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

SITUASJONSKART



SAS/EF 04515.doc

Brønnøysundregistrene **FIRMAATTEST**

Organisasjonsnummer: 983 357 792 Aksjeselskap
Stiftelsesdato: 30.04.2001 Registrert i Foretaksregisteret: 15.05.2001
Foretaksnavn: NYGÅRDSGATEN 53 A AS
Forretningsadresse: Statsminister Michelsensvei 62
5231 PARADIS
Kommune: 1201 BERGEN
Land: Norge

Postadresse: Postboks 406 Nesttun
5853 BERGEN

Aksjekapital NOK: 100.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt

Daglig leder/ adm.direktør:
Bernt Knudsen

Styre:
Styrets leder:
Bernt Knudsen
Allebakken 14
5231 PARADIS

Styremedlem:
Ole Marius Jers
Paal Reinholdt Jers
Svein Arne Sveen

Varamedlem:
Christian Jers

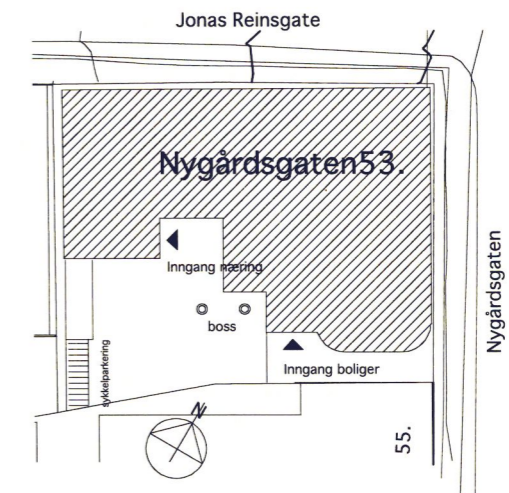
Signatur:
Styrets leder alene.

Prokura:
Styrets leder alene.

Revisor:
Revisorsnummer 935 174 627 Godkjent
KPMG AS revisjonsselskap
SANDVIKSODER 5
5035 BERGEN

Vedtekstefestet formål:
Investering og utvikling av fast eiendom, deltagelse i andre selskaper
samt alt som herved måtte stå i forbindelse.

SITUASJONSPLAN

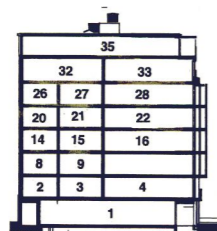


SAS/EF 04515.doc

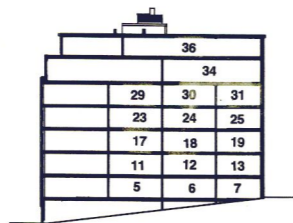
Side 2 av 2

14.03.05

NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE
SEKSJONNUMMERERING - OPPRISS



SETT FRA NYGÅRDSGATEN



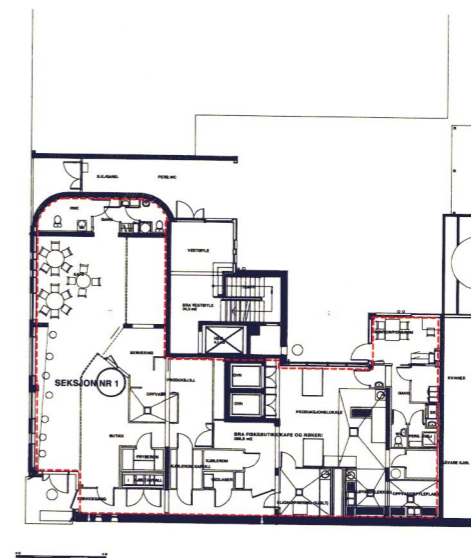
SETT FRA JONAS REINSGATE



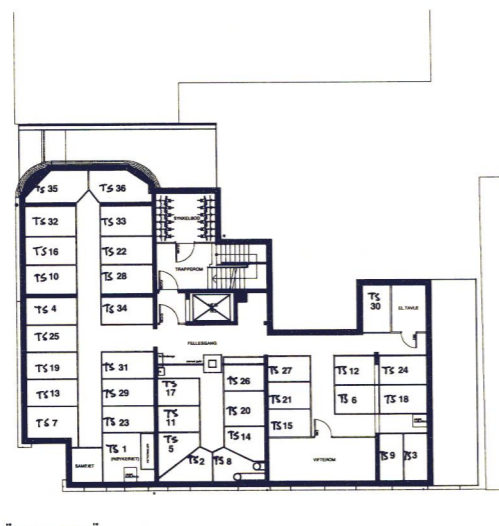
SNITT

NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE

1 ETG. - GATEPLAN

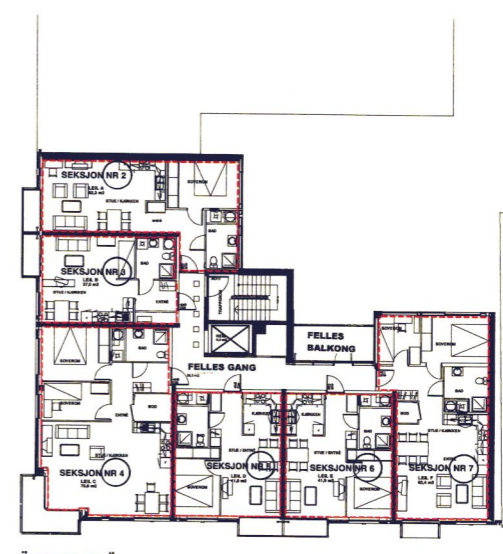


NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE
KJELLERPLAN - BODER



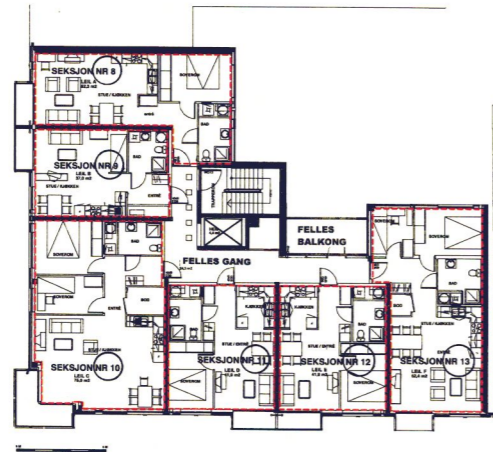
NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE

2. ETASJE



NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE

3 ETASJE



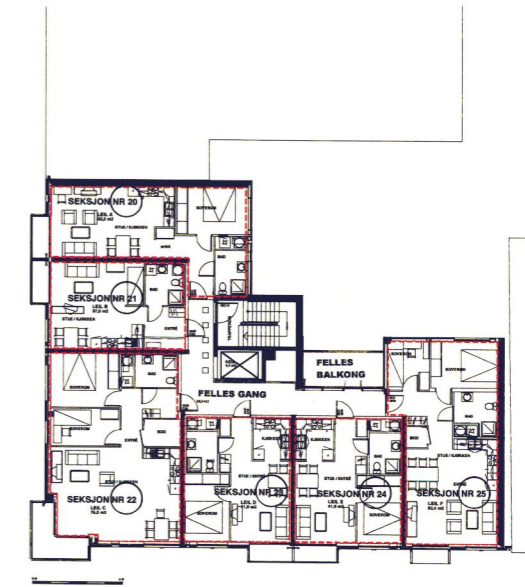
SAS/EF 04515.doc

Side 7 av 12

14.03.05

NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE

5 ETASJE



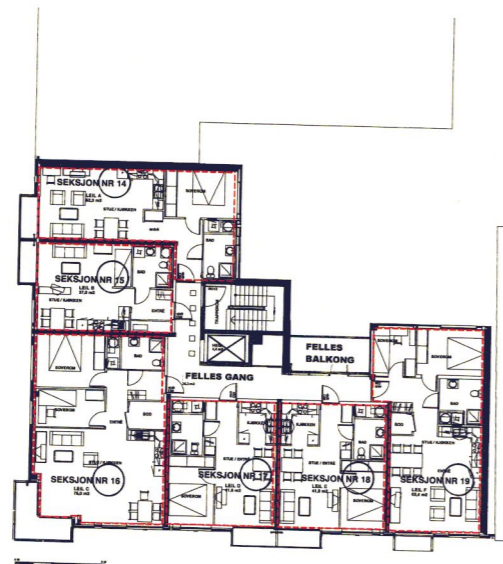
SAS/EF 04515.doc

side 9 av 12

14.03.05

NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE

4 ETASJE



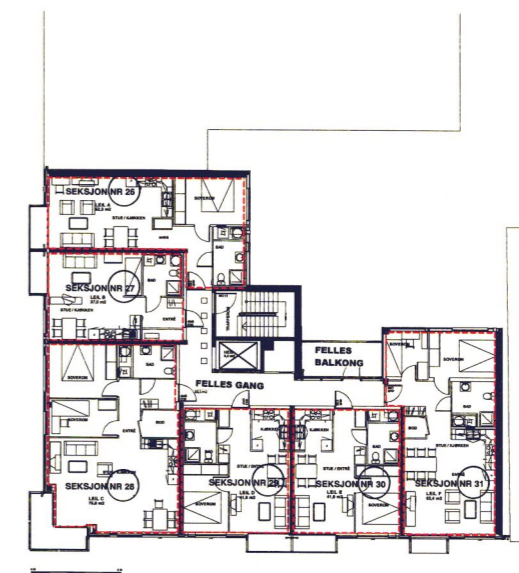
SAS/EF 04515.doc

side 8 av 12

14.03.05

NYGÅRDSGATEN 53
G.NR. 164 B.NR. 832 I BERGEN KOMMUNE

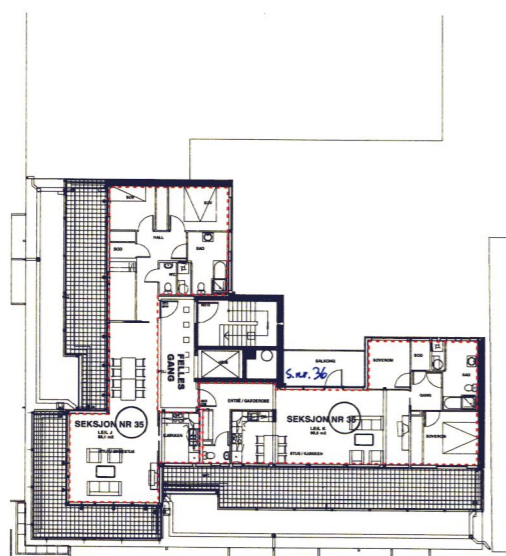
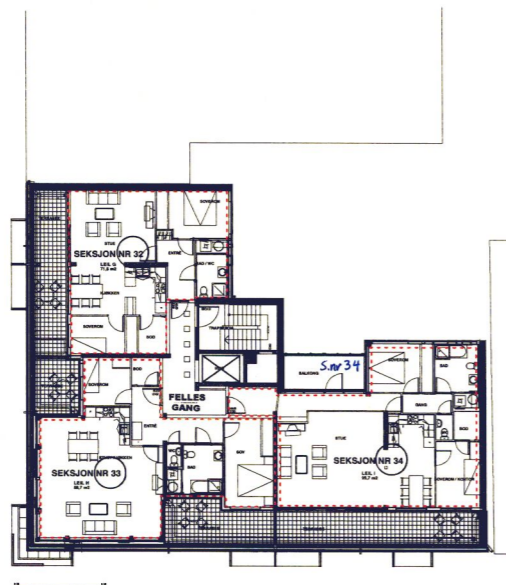
6 ETASJE



SAS/EF 04515.doc

side 10 av 12

14.03.05



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00164-0832-0000-006
Eiendommens adresse	Nygårdsgaten 53
Eier	Sander Johnsen , C/O Kjersti Johnsen Prest, 3470 SLEMMESTAD N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt Formuesgrunnlag	1798000kr	0.0026	4 674,00	1 168,50
Abonnementsgebyr vann	3193m2	7.01	425,28	105,73
Stipulert mengde vann	4151m3	10.40	820,24	203,93
Abonnementsgebyr avløp	3193m2	9.82	595,75	148,12
Stipulert mengde avløp	4151m3	14.47	1 141,23	283,74
Komm.påslag-etterdrift deponier 1 pr.enhet	105.00		105,00	26,25
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	2658.45	2 658,45	664,61
Total ekskl. mva			10 419,95	2 600,88

* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune,
Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2
(betalingservice),



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/832/0/0
Utlistet 03. juli 2024

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260997949	Grunneiendom	0	Ja	557,5 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8200000	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1994	190710629	100,0 %

Side 1 av 3

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8200000	110 - Boliger	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	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	Nygårdshøyden	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	45,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	13,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,2 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

Side 2 av 3

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11331000	30	BERGENHUS. NYGÅRDHØYDEN, ENDRING TIL LEKE- OG OPPHOLDSGATER	3	-
8200200	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3	200001254
8205200	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSEPLAN KVARTAL 10A	3	199614502
66410000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3	202220592
60800000	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5	3	200707773

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	201907851
164/1321	23578468-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.11.2023	202313991

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra 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 03. juli 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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny 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.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/832/0/0
Dato: 03.07.2024 Adresse: Nygårdsgaten 53

BERGEN
KOMMUNE

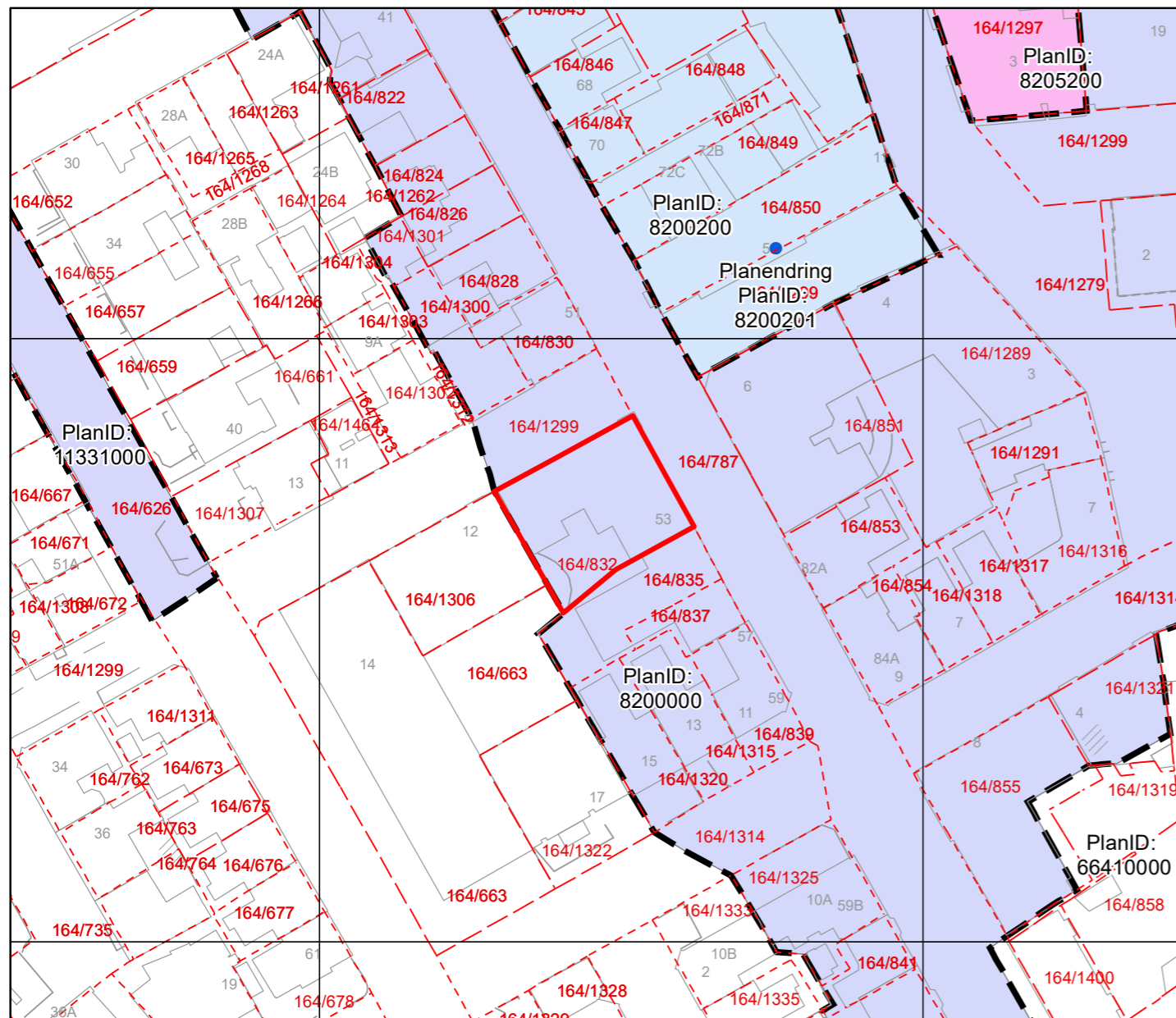


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldende plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
8200000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

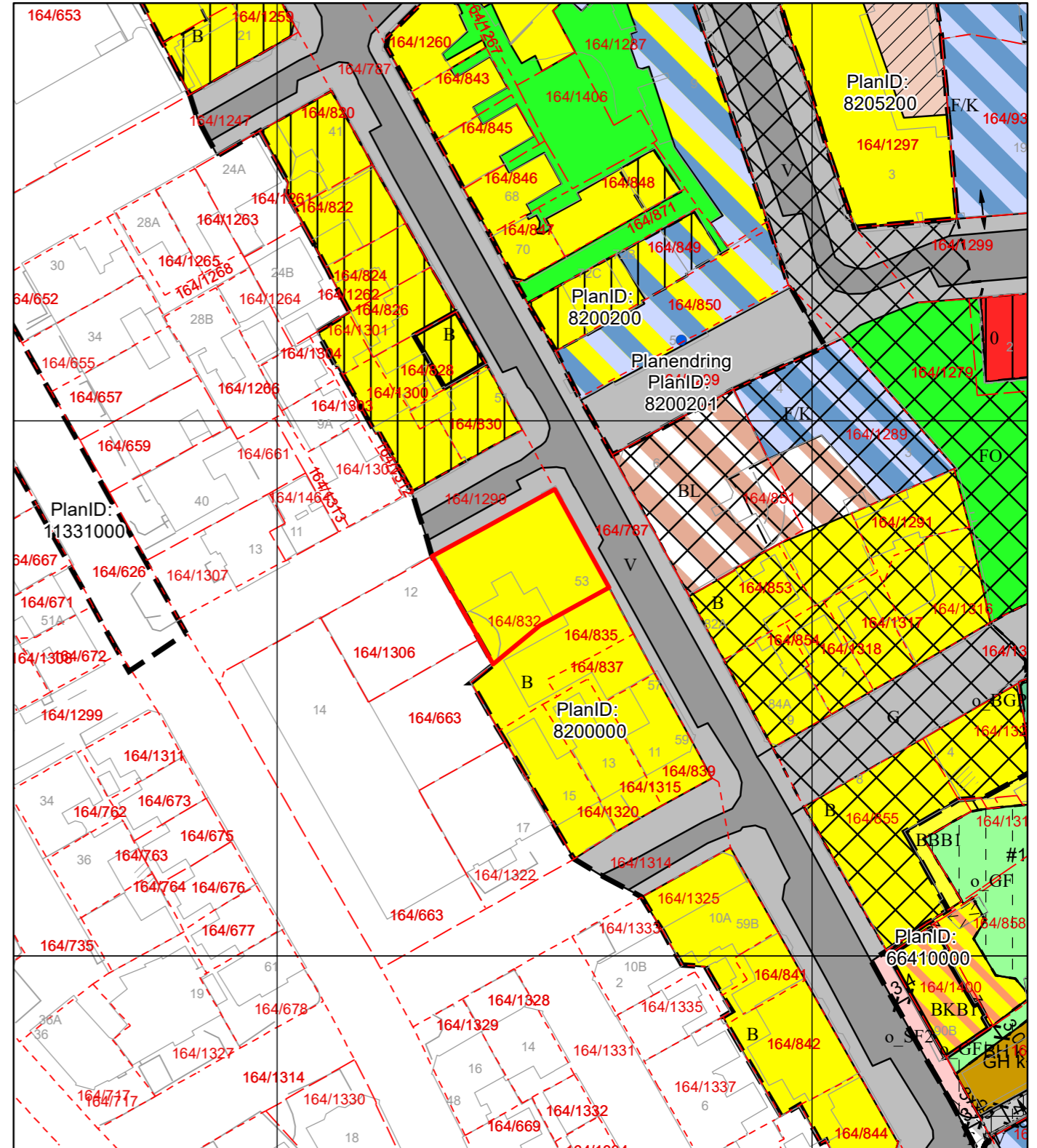
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/832/0/0
Dato: 03.07.2024 Adresse: Nygårdsgaten 53

BERGEN
KOMMUNE



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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	Formålsgrænse
Punktmarkeringer	— Reguleringsplan formålsgrænse
↔ 1242 - Avkjørsel	Reguleringsformål §25 eldre PBL
Juridisklinje	■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg
⚡ 1204 - Eiendomsgrense oppheves	■ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
⚡ 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares	■ Kjørvei
⚡ 1211 - Byggegrense	■ Gangveg
⚡ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	■ Gatetun
⚡ 1222 - Frisiktlinje	■ Annet friområde
⚡ 1259 - Måle- og avstandslinje	■ FELLESOMRÅDER
Midlertidig bygg og anlegg grense	■ Bolig / Forretning / Kontor
⚡ Midlertidig bygg og anlegg grense	■ Forretning / Kontor
Begrensningsgrænse gammel lov	■ Annet kombinert formål
⚡ Reguleringsplan bevaringsgrænse	Arealformål PBL §12-5
⚡ Reguleringsplan fornyelsesgrænse	■ Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Hensynssonegrense	■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
⚡ Reguleringsplan hensynssonegrense	■ 1130 - Sentrumsformål
Begrensningsområde gammel lov	■ 1620 - Gårdsplass
660 - Bevaringsområder	■ 1803 - Bolig, tjenesteyting
⊗ 800 - Fornyelsesområder	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
Hensynssoner PBL §12-6	■ 2010 - Veg
⊥ Båndleggingsone	■ 2012 - Gate med fortau
Plangrense	■ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
⚡ Reguleringsplanomriss	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
	■ 3040 - Friområde



BERGEN
KOMMUNE

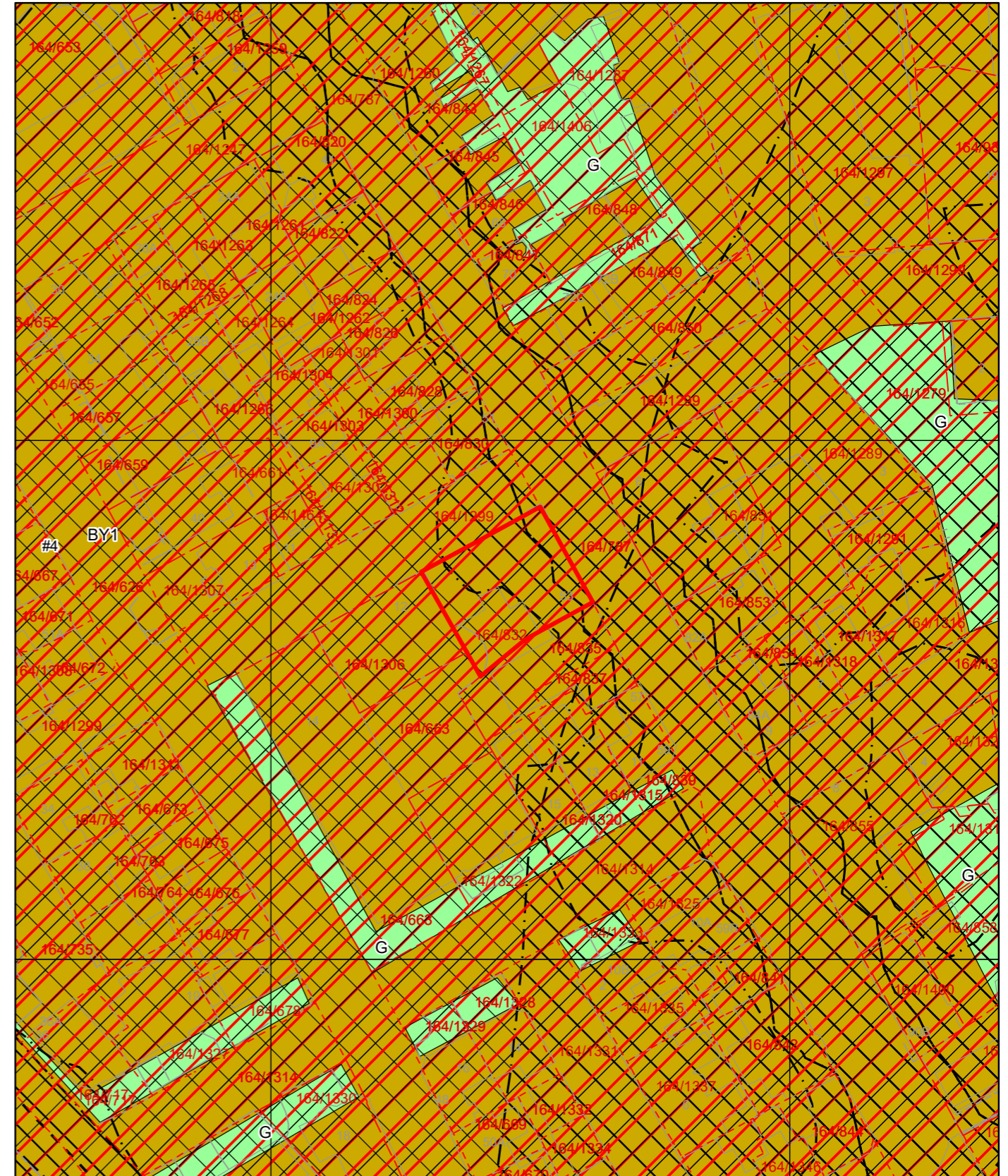
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/832/0/0
Date: 03.07.2024 Adresse: Nygårdsgaten 53



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

■ Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- | | | |
|--|--------------------------|----------------------------|
| | Arealformålsgrense | KPA2018 Arealformål |
| | Bestemmelsegrense | Byfortettingssone |
| | Angitthensyn kulturmiljø | Grønnstruktur |
| | Faresone | |
| | Infrastruktursone | |
| | Støysone gul | |
| | Støysone rød | |



BERGEN
KOMMUNE

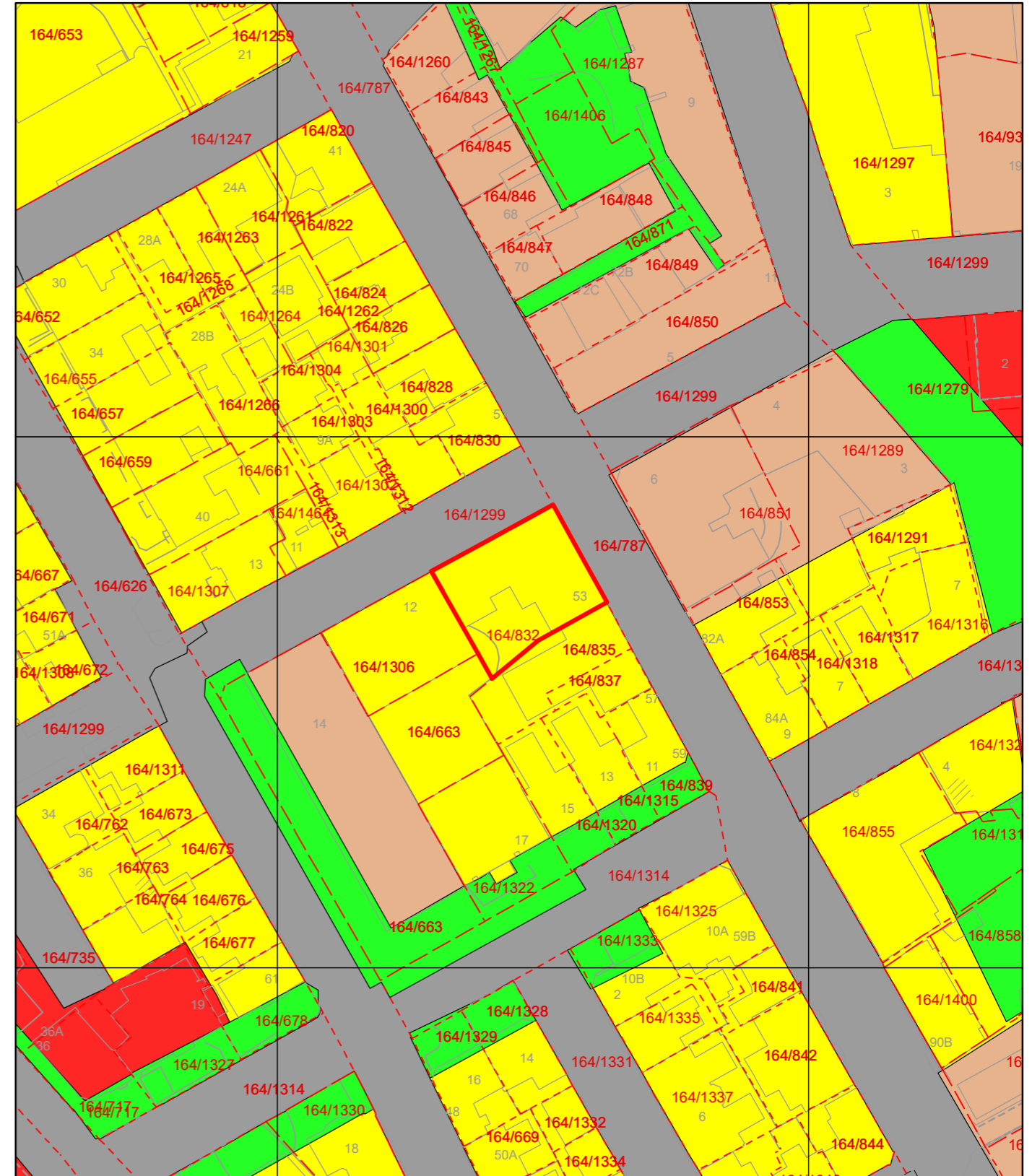
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/832/0/0
Dato: 03.07.2024 Adresse: Nygårdsgaten 53










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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Grense for restriksjonsområde	KDP Arealbruk-PBL1985
 Arealformålgrense	
	Boligområde (N)
	Offentlig bebyggelse (N)
	Friområde (N)
	Annet byggeområde (N)
	Fotgjengerstrøk (N)



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer
4020 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4140 kroner

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes 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 du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett i Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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 knaggermedfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.





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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

